Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 102
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 103
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 105
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 106
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 108
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 110
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 113
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 116
[700002] Datos informativos del estado de resultados 117
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 118
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 119
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 123
[800500] Notas - Lista de notas 125
[800600] Notas - Lista de políticas contables 146
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 147
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 151
[815101] Anexo AA 153

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Mensaje del Director General

Estimados inversionistas:

Nuestro primer año se enfocó en construir la plataforma. Estructuramos NEXT, integramos el portafolio industrial de FUNO, consolidamos la operación y cerramos adquisiciones que nos llevaron a 8.2 mm de m² de ABR y 0.5 mm de m² en desarrollo. Esa etapa quedó atrás. A partir de ahora, nuestro enfoque es crecer, con estricta disciplina operativa y una meta clara: más AFFO y más distribuciones por CBFI.

El portafolio adecuado para la demanda que viene

El consumo, el comercio electrónico y los operadores logísticos (3PL) llevan años creciendo aceleradamente, y las naves que los atienden no han crecido al mismo ritmo. En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde se concentra la mayor parte de nuestro portafolio, la demanda neta creció 82% este año, la desocupación está por debajo de 5% y las rentas se mantienen como las más altas del país. En manufactura, nuestros mercados del norte muestran señales de recuperación, encabezados por Monterrey e impulsados por la cadena de suministro de inteligencia artificial, y donde nuestra ocupación es de 98%. La revisión del T-MEC todavía influye en el momento de algunas decisiones, pero 80% de nuestra superficie atiende a la logística y al consumo interno, por lo que los movimientos del comercio exterior nos afectan en menor medida.

Estamos listos para capturar la demanda incremental. Nuestro portafolio es uno de los más jóvenes del sector, con una antigüedad promedio de 14 años, en ubicaciones donde ya no hay terrenos disponibles y donde construir hoy costaría mucho más. Tenemos más de 650 inquilinos bien diversificados; los diez principales representan cerca de 16% de la renta. La ocupación es de 97.8%, la retención fue de 91% en el trimestre y las renovaciones en pesos se firmaron 18% por arriba de las rentas anteriores.

Tres formas de crecer

Orgánico. Nuestras rentas están cerca de 26% por debajo del mercado. Conforme se renuevan los contratos, los ingresos crecen sin nueva inversión.

Desarrollo. Tenemos acceso exclusivo a la reserva territorial de e-Group, de más de 10 mm de m², principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Los terrenos están listos para construir y no cargamos en nuestro balance ni el costo del terreno ni el riesgo de permisos. Buscamos un rendimiento de 10% sobre el costo y limitamos el desarrollo a entre 10% y 15% de nuestra ABR. Cada US$100 millones que invertimos

valen cerca de US$134 millones una vez rentados, a un cap rate conservador de 7.45%. Es una ganancia de 34%, o de más de 50% sobre nuestro capital cuando una tercera parte se financia con deuda.

Adquisiciones. Contamos con derechos de primera oferta y de preferencia (ROFO y ROFR) sobre las propiedades estabilizadas de e-Group, además de la escala, la velocidad y la presencia nacional para comprar portafolios de terceros, en un momento en que muchos fondos inmobiliarios privados llegan a su vencimiento y venden. Desde nuestra oferta subsecuente hemos comprometido ~US$1.3 mil millones a un cap rate de 9.16%, muy por encima del 7.45% al que el mercado nos valuó.

Disciplina que protege el rendimiento de nuestros inversionistas

Transacciones inteligentes. Cuando compramos a partes relacionadas, pagamos parte del precio en CBFIs a lo largo del tiempo, conforme maduran las rentas, por lo que no hay dilución al cierre. Un comité independiente aprueba cada operación y las partes relacionadas no votan.

Costos bajos. Nuestra administración es interna, sin comisiones por administración de activos. Nuestro margen EBITDA de 86% está entre los más altos del sector, de modo que una mayor parte de cada peso de renta llega a nuestros inversionistas. Este trimestre distribuiremos 97% del AFFO atribuible a nuestros tenedores, equivalente a Ps. $1.6500 por CBFI.

Un balance sólido. En octubre intercambiamos la mayoría de nuestros bonos por US$1.1 mil millones en nuevas notas senior ligadas a la sustentabilidad a 10 y 30 años: más liquidez para los tenedores de bonos y una curva más adecuada para nosotros. Esperamos que la deuda disminuya cerca de US$20 millones, con un impacto neutral en resultados. Una vez que concluya la extensión del crédito Titan, el plazo promedio de nuestra deuda llegará a cerca de 10 años, con vencimientos hasta 2056. Nuestros ingresos en dólares cubren 1.2 veces los intereses en dólares y contamos con calificaciones de BBB- por Fitch y Baa3 por Moody's.

Compartiremos más detalles en nuestro Investor Day en Nueva York el 12 de noviembre. Gracias a nuestro equipo, a nuestros inversionistas y a nuestro Comité Técnico por su confianza.

Atentamente,
Raúl Gallegos, Director General

Esta carta contiene declaraciones sobre eventos futuros; los resultados reales pueden diferir de manera significativa. Fibra NEXT no proporciona guía de resultados.

Fuentes: CBRE Research (MarketView Ciudad de México Industrial 3T2026); Fibra NEXT. El valor de los desarrollos supone un rendimiento sobre costo de 10% y un cap rate de 7.45%; el rendimiento sobre capital supone que 35% del costo se financia con deuda.

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) es una FIBRA con administración interna, especializada en inmuebles logísticos e industriales en México. Sus 222 propiedades (446 edificios) suman 8.2 millones de m² de ABR, con 80% de exposición a logística y concentración en Ciudad de México, el mercado más dinámico del país. Cuenta con un amplio pipeline de crecimiento mediante desarrollos y adquisiciones.

El 30 de septiembre de 2026 se finalizó la adquisición del portafolio Saturno, conformado por las propiedades Tulte Park II y Tulti Park V, los ingresos se consolidarán en el 4T26. El cap rate estabilizado es de 9.0% (7.25% estabilizado y 10% yield on cost en desarrollo). El valor de la operación del portafolio Saturno fue por Ps. $9,445 mm (17% en efectivo, 44% con CBFIs y 39% de deuda asumida).

En el 3T26 se consolidaron los ingresos de las adquisiciones Atlas (cap rate de 8.94%) y Triple Home Run (cap rate estabilizado de 9.32%).

Respecto a factores del trimestre:

- Incremento en la distribución de 6.8% vs. 2T26.
- Crecimiento en AFFO Controlado de 12.3% vs. 2T26 derivado de la consolidación de los portafolios THR y Atlas.
- Distribución derivada de la distribución del 100% de la utilidad fiscal.
- El pago de la distribución correspondiente al 3T26 se efectuará el 09 de noviembre de 2026.

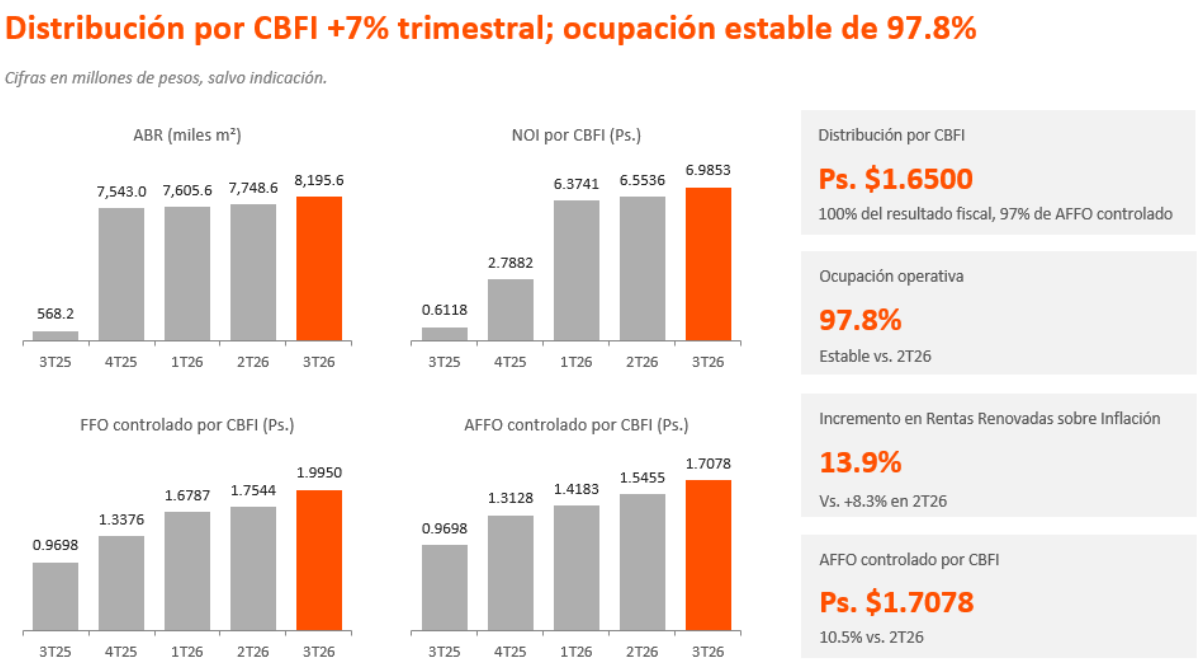
Respecto a deuda:

- Durante el 3T26, la deuda total aumentó Ps. $6,804.2 millones vs. 2T26, principalmente relacionada con la asunción de deuda de Saturno, el fondeo del desarrollo de nuevas propiedades y el financiamiento de IVA.

- En octubre 2026, se realizó el intercambio de la mayoría de los bonos internacionales existentes de 2032, 2034, 2044 y 2056 por ~US$ 1.1 mil millones en dos nuevos bonos: 2036 (US$ 573 mm) y 2056 (US$ 544 mm)

- El vencimiento promedio de la deuda se extendió por aproximadamente 2 años.

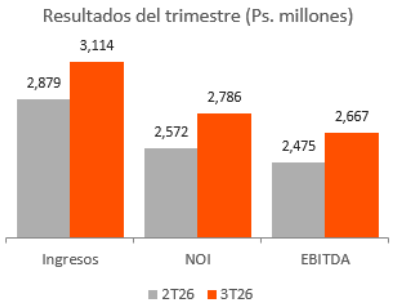
A continuación se enlistan graficamente información relevante del trimestre:

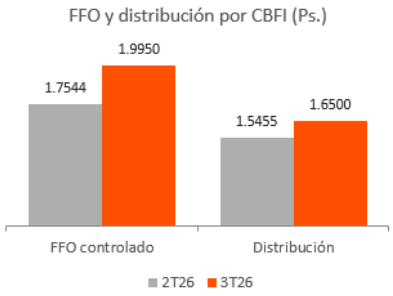


Resumen financiero; incremento del NOI +8.3% en el trimestre

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Concepto	3T26	2T26	Var.	9M26
Resultados				
Ingresos totales	3,114.4	2,879.0	8.2%	8,783.8
Ingreso operativo neto (NOI)	2,785.6	2,571.6	8.3%	7,858.5
Margen NOI	*89.4%*	*89.3%*	*12 pb*	*89.5%*
EBITDA	2,667.2	2,475.0	7.8%	7,526.2
Margen EBITDA	*85.6%*	*86.0%*	*(33 pb)*	*85.7%*
FFO consolidado	1,747.2	1,674.6	4.3%	5,035.5
AFFO consolidado	1,632.7	1,592.6	2.5%	4,736.7
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**12.3%**	**1,844.1**
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	1.0%	7,995.4
Por CBFI, atribuible a tenedores NEXT (Ps.)*				
CBFIs en circulación (millones)	405.9	392.4	3.4%	405.9
CBFIs promedio en circulación (millones)	398.8	392.4	1.6%	382.2
FFO controlado	1.9950	1.7544	13.7%	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**10.5%**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	6.8%	4.6716
Balance y apalancamiento				
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	(56.8%)	–
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	10.0%	–
Deuda total	61,548.1	54,743.9	12.4%	–
LTV (metodología CNBV)	33.6%	32.2%	140 pb	–
Deuda neta / EBITDA anualizado	5.5x	5.0x	0.6x	–



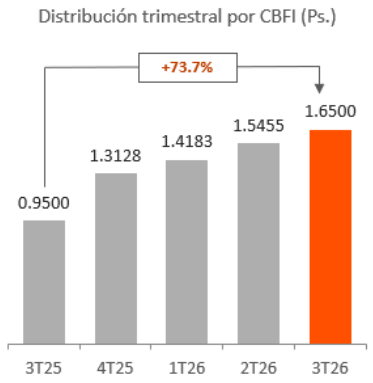


*-Métricas por CBFI utilizan los CBFIs promedio del trimestre.
Nota: Se comparan trimestres consecutivos (3T26 vs. 2T26) porque Fibra NEXT inició operaciones después del 2T25 y consolidó la mayoría de sus activos a partir de noviembre de 2025 (4T25); las cifras de 2025 no son comparables.

AFFO controlado de Ps. $681.0 millones, 97% distribuido: Ps. $1.6500 por CBFI

Cifras en millones de pesos, salvo indicación. Distribución del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026

Concepto	3T26	2T26	9M26
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	7,995.4
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	1,019.1	(1,643.8)	(348.1)
(+) Amortización de comisiones bancarias	–	–	12.5
(+/-) Otros ingresos (gastos)	–	(2.4)	–
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades	(2,624.4)	–	(2,624.4)
FFO consolidado	**1,747.2**	**1,674.6**	**5,035.5**
(-) Capex de mantenimiento y comisiones	(114.5)	(82.0)	(298.7)
AFFO consolidado	**1,632.7**	**1,592.6**	**4,736.7**
(-) Participación no controladora	(951.7)	(986.2)	(2,892.7)
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**1,844.1**
Por CBFI (Ps.)			
FFO controlado	1.9950	1.7544	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	4.6716
Resultado fiscal	1.6500	0.7727	3.1319
Reembolso de capital	–	0.7728	1.5397
Distribución / AFFO controlado	97%	100%	100%



Factores del trimestre

- Incremento en la distribución de 6.8% vs. 2T26.
- Crecimiento en AFFO Controlado de 12.3% vs. 2T26.
- Distribución derivada del 100% del resultado fiscal.

NAV contable de Ps. $114.98 por CBFI; incremento trimestral de +3.6%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

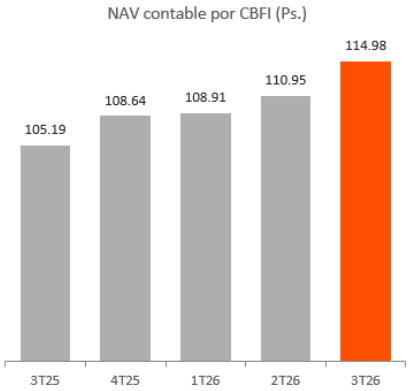
Balance condensado

Balance condensado	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	10,308.5
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	4,130.0	3,718.1	3,424.3
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	153,009.4
Otros activos	1,309.4	1,407.5	1,793.8
Activo total	**183,045.3**	**169,915.1**	**168,535.9**
Préstamos (corto y largo plazo)	60,983.6	54,188.6	55,741.3
Otros pasivos	1,871.1	2,066.5	1,327.4
Pasivo total	**62,854.7**	**56,255.1**	**57,068.6**
Patrimonio de la controladora	49,131.3	43,537.6	42,629.4
Participación no controladora	71,059.3	70,122.4	68,838.0
Patrimonio total	**120,190.6**	**113,660.0**	**111,467.3**

NAV contable por CBFI*

Cálculo y referencia de mercado	3T26
Patrimonio de la controladora (Ps. millones)	49,131.3
CBFIs* (millones)	427.3
NAV contable por CBFI (Ps.)	**114.98**

**- Asume la emisión de 21 mm de CBFIs en 4T26 para el primer pago de Saturno en CBFIs (segundo pago antes del 4T27).*



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

Somos un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, desarrollar, construir, arrendar y operar inmuebles en los segmentos inmobiliario logístico y manufactura ligera en México. Nuestro objetivo es ofrecer a los Tenedores una rentabilidad atractiva y ajustada al riesgo a largo plazo mediante Distribuciones estables, según lo determine el Comité Técnico, y la apreciación del capital. Pretendemos lograr este objetivo mediante una estrategia de doble rentabilidad: maximizar el rendimiento del capital invertido mediante el flujo de efectivo generado por las propiedades de inversión, así como mediante las plusvalías derivadas de la apreciación del valor de los terrenos sobre los que se encuentran ubicados nuestros Activos, debido a la relativa escasez de propiedades logísticas e industriales bien ubicadas.

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 y estamos sujetos al tratamiento fiscal de las Fibras de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para calificar como una Fibra, se 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 y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

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

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

Las FIBRAs promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las FIBRAs deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

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

Nuestros principales objetivos comerciales son lograr una sólida generación de flujo de efectivo operativo, lograr un crecimiento sostenible a largo plazo y ofrecer una rentabilidad atractiva ajustada al riesgo a los Tenedores mediante **Distribuciones**, según lo determine el Comité Técnico, y la apreciación del capital. Nuestra estrategia comercial se compone principalmente de los siguientes elementos:

Lograr tanto el crecimiento orgánico como la consolidación del mercado en el sector inmobiliario industrial mexicano.

Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado, aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración, el cual se encuentra familiarizado con procesos de negociación; y cuenta con amplia experiencia en transacciones de adquisición, toma de decisiones y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo con nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, y evaluar las características específicas de los Activos potenciales, también consideraremos la composición total de nuestro Portafolio, su diversificación y los riesgos de mercado. Dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector inmobiliario industrial en México, mantendremos una comunicación constante con los Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado inmobiliario enfocado a ello. Dicha comunicación constante nos permitirá ser un aliado estratégico para ellos en el sentido que podríamos ser fundamentales dentro de sus planes de crecimiento futuro, a través del financiamiento de futuras expansiones y mejoras mediante un modelo *build-to-suit*. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar Bienes Inmuebles diseñados para la industria que satisfagan las necesidades operativas de los Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a proveer Bienes Inmuebles de primera clase y posiblemente a la medida.

Aumentar nuestra presencia en mercados con prometedoras perspectivas de crecimiento y actividad económica.

Creemos que la ubicación de los Activos también ha sido un diferencial competitivo y un factor clave de éxito, y planeamos continuar invirtiendo y desarrollando propiedades en regiones que presenten altos niveles de consumo y actividad económica dinámica, con infraestructura implementada y crecimiento comercial. Más específicamente, tenemos la intención de ampliar y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, regiones que han demostrado tendencias favorables en el crecimiento tanto de la población como de los ingresos y que esperamos continúen prosperando y beneficiándose tanto del fenómeno del *nearshoring* como de la expansión del comercio electrónico en México.

Seguir capitalizando y buscando oportunidades para adquirir y desarrollar activos

Nuestro objetivo es seguir ampliando el Portafolio Estabilizado mediante la adquisición de Activos que se ajusten a los Criterios de Elegibilidad, siempre centrados en ampliar los ingresos y los flujos de caja, con el objetivo de maximizar la rentabilidad y los dividendos para los Tenedores. Creemos que nuestro equipo directivo y nuestro sólido balance y liquidez nos permitirán ejecutar dichas transacciones y capitalizar dichas oportunidades.

Oportunidades de apalancamiento que nos permitan maximizar el flujo de caja del Portafolio

Además de ampliar el Portafolio Estabilizado, buscaremos oportunidades para ampliar los flujos de caja de los Activos del Portafolio Estabilizado. Algunas de esas estrategias incluyen aumentar las Rentas, a medida que vencen los Contratos de Arrendamiento, con precios más alineados con los promedios del mercado para capitalizar los márgenes actuales y trabajar en el desarrollo y la expansión de Activos.

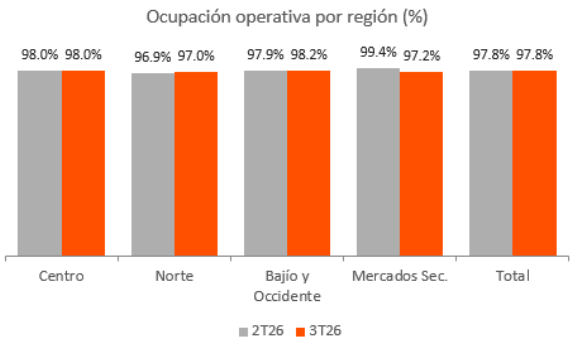
Salvaguardar nuestra base de Arrendatarios

Creemos que el alto calibre de los Arrendatarios es un activo importante, que nos proporciona un flujo de caja más previsible y estable, y con el que aspiramos a seguir alimentando una relación en el futuro. Como se ha mencionado anteriormente, nuestra base de Arrendatarios incluye grandes empresas nacionales y multinacionales, algunas de las cuales han sido Arrendatarios de los Bienes Inmuebles durante más de 30 años. Esta relación se ha mantenido no sólo por la calidad de los Bienes Inmuebles, sino también por el alto nivel de servicio y la amplia gama de opciones ofrecidas en cuanto al tipo de activo y la ubicación geográfica para satisfacer mejor sus necesidades. Tenemos la intención de seguir construyendo y alimentando esta relación no sólo para proteger nuestro flujo de caja actual, sino también para seguir atrayendo Arrendatarios para las nuevas propiedades que tenemos la intención de desarrollar.

Al 3T26 respecto a la ocupación por nuestro arrendatarios, se tienen los siguientes datos:

Ocupación operativa estable de 97.8%; Ocupación promedio 97.9%

Al 30 de septiembre de 2026

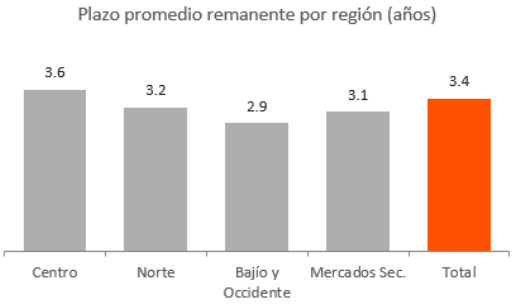


Ocupación

Indicador	3T26
Ocupación operativa (excluye In Service)	97.8%
ABR total (m²)	8,195,619
Ocupación operativa (excluye In Service)	8,015,133
Ocupación promedio del trimestre	97.9%
Ocupación promedio del trimestre	8,020,779

Propiedades In Service

Región	ABR (m²)	Ocupación	Estabilización
Centro	93,377	76.6%	3T27
Bajío y Occidente	64,328	39.8%	1T27
Mercados Secundarios	26,613	55.9%	2T27
Total (ocupación ponderada)	**184,318**	**60.8%**	



Al 3T26 las propiedades In Service son El Salto III, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tulti Park V.

Consideramos que las siguientes ventajas representan nuestra fortaleza competitiva que respalda nuestra visión y plan de crecimiento a largo plazo:

Posicionamiento único para capitalizar las tendencias de nearshoring, logística y comercio electrónico

Logística y comercio electrónico
El comercio electrónico en México ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años, principalmente como resultado de la pandemia de COVID-19.

Nearshoring
Existen diversos factores que posicionan a México como uno de los principales países que pueden beneficiarse de la tendencia del nearshoring:

- *Integración cercana en el comercio de América del Norte.* México cuenta con una red de 14 tratados de libre comercio que dan acceso preferencial a 52 países, incluido el Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (T-MEC), el cual facilita el comercio, reduce los aranceles y ofrece un entorno comercial favorable para las empresas que buscan establecer operaciones en México.

- *Proximidad geográfica a Estados Unidos y Canadá:* La proximidad de México con sus principales socios comerciales, en particular Estados Unidos y Canadá, lo ha convertido en un destino atractivo para el *nearshoring*

ii. ***Activos y ubicaciones de la más alta calidad, con las relaciones más sólidas con los arrendatarios.***

Las propiedades del Portafolio Estabilizado son relativamente nuevas y se ubican principalmente en los principales mercados industriales de México, donde existe un desequilibrio entre la oferta y la demanda, lo que se espera que continúe impulsando el crecimiento de los arrendamientos.

iii. ***El Portafolio Industrial más Grande de México con un Camino Claro para una Expansión Continua***

Seremos la Fibra con el portafolio industrial más grande de México y Latinoamérica, con un total de 7.7 millones de metros cuadrados de ABR en nuestro Portafolio Estabilizado, una vez finalizados los desarrollos en curso.

iv. ***Oportunidades potenciales de crecimiento futuro del Portafolio Estabilizado***

En cuanto a las posibles oportunidades de crecimiento futuro, nos centraremos tanto en el crecimiento orgánico como en el inorgánico, lo que nos permitirá seguir expandiendo nuestra plataforma y aumentar nuestro potencial de generación de flujo de caja.

v. ***Estructura de Balance Óptima con Apalancamiento Prudente***

Trabajaremos diligentemente para contar con una plataforma industrial con una estructura de capital óptima que nos permita estar bien posicionados para el crecimiento en los próximos cinco años.

vi. ***Alineación con los operadores inmobiliarios más grandes de México (Fibra Uno e E-Group)***

Fibra Uno es actualmente el mayor operador inmobiliario en México y en América Latina, con un total de 605 propiedades y un ABR de 12.6 millones de m² (aproximadamente 1.5 veces el tamaño de su competidor más cercano). También es una de las plataformas inmobiliarias de más rápido crecimiento en la región, habiendo incrementado de forma rentable su portafolio de ABR a un promedio anual del 26% desde su salida a bolsa en 2011, al tiempo que ha mantenido un crecimiento constante del NAV por CBFI. Este crecimiento exponencial es en gran parte un reflejo no sólo de la capacidad del Fideicomiso para recaudar una cantidad significativa de capital, tanto en el mercado de renta

variable como en el de deuda, sino también de su experiencia y capacidad para invertir ese capital de manera rentable, ya sea adquiriendo activos en el mercado, desarrollando y re-desarrollando propiedades.

E-Group es un grupo de personas y entidades, que incluye a miembros de la Familia Control, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. E-Group se dedica a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos inmobiliarios comerciales y de otro tipo en México, incluyendo proyectos industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto. E-Group ha desarrollado y operado más de 175 proyectos en diferentes sectores del sector inmobiliario mexicano y en diversas zonas geográficas del país. E-Group ha sido el principal contribuyente del Portafolio Júpiter a Fibra NEXT. Adicionalmente, Fibra Uno nos ha otorgado el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre Bienes Inmuebles con vocación industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno

vii. ***Gobierno corporativo de primera clase, comprometido con prácticas de sostenibilidad social y ambiental***

El esquema y las actividades desarrolladas por Fibra NEXT seguirán los estándares de calidad más altos en la industria, en constante evolución e innovación y respetando al medio ambiente y a la cultura mexicana.

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

El valor de los activos al cierre del 3T26 se muestra como sigue:

NAV contable de Ps. $114.98 por CBFI; incremento trimestral de +3.6%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

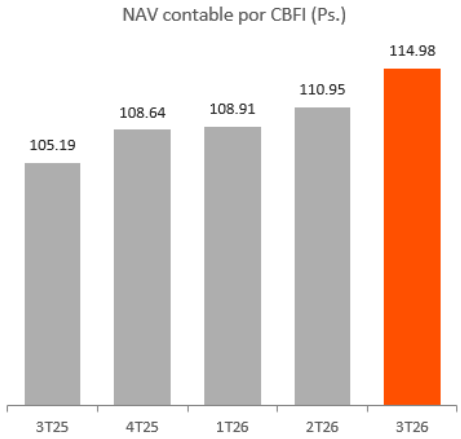
Balance condensado

Balance condensado	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	10,308.5
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	4,130.0	3,718.1	3,424.3
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	153,009.4
Otros activos	1,309.4	1,407.5	1,793.8
Activo total	**183,045.3**	**169,915.1**	**168,535.9**
Préstamos (corto y largo plazo)	60,983.6	54,188.6	55,741.3
Otros pasivos	1,871.1	2,066.5	1,327.4
Pasivo total	**62,854.7**	**56,255.1**	**57,068.6**
Patrimonio de la controladora	49,131.3	43,537.6	42,629.4
Participación no controladora	71,059.3	70,122.4	68,838.0
Patrimonio total	**120,190.6**	**113,660.0**	**111,467.3**

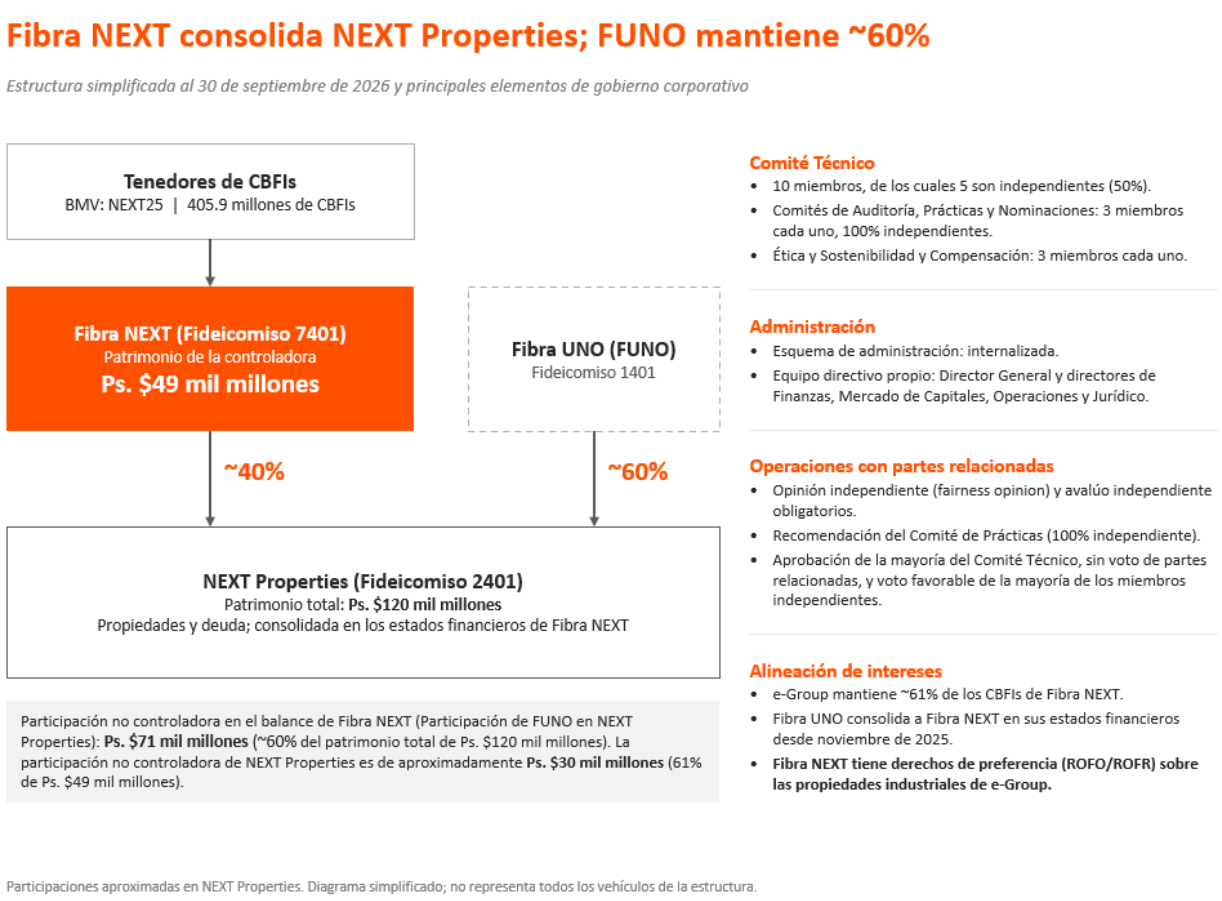
NAV contable por CBFI*

Cálculo y referencia de mercado	3T26
Patrimonio de la controladora (Ps. millones)	49,131.3
CBFIs* (millones)	427.3
NAV contable por CBFI (Ps.)	**114.98**

**- Asume la emisión de 21 mm de CBFIs en 4T26 para el primer pago de Saturno en CBFIs (segundo pago antes del 4T27).*



Al cierre del 3T26 se muestran las relaciones más significativas del Fideicomiso:



Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

I. Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Júpiter, ni Fibra Uno, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Júpiter, Fibra Uno, el Administrador, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la Bolsa, lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución alguna al amparo de los CBFIs.

II. Factores de riesgo relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir independientemente de nuestro desempeño operativo, y es posible que usted no pueda revender sus CBFIs al precio de su adquisición o por encima del mismo.

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

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Júpiter y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra, podrían diluir a los Tenedores actuales.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como su efecto dilutivo.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs, así como disminuir su valor.

Los aumentos en las tasas de interés podrían incrementar nuestros costos financieros y afectar negativamente el valor y la demanda de nuestros CBFIs.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones.

El precio de los CBFIs después de futuras ofertas de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna Emisión.

Al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, estamos sujetos a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

La relativa volatilidad e iliquidez de los mercados de valores mexicanos puede limitar sustancialmente su capacidad para vender los CBFIs al precio y en el momento que el inversionista desee.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o del sector donde operamos, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de mercado de los CBFIs.
Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Conforme a los CBFIs se restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de CBFIs de invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como titulares de CBFIs.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

IIII. **Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.**

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han estado evolucionado y han sido modificadas previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y cualquier interpretación relacionada con las mismas no cambiaran en una forma tal que nos afecte adversamente.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

Con el fin de mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, podríamos vernos obligados a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo que podría retrasar o dificultar nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos del negocio.

Para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, debemos satisfacer ciertos requisitos relacionados, entre otros aspectos, con nuestras fuentes de ingresos, la naturaleza de los Bienes Inmuebles que adquirimos y las Distribuciones.

A fin de calificar como FIBRA, no podemos enajenar ningún Bien Inmueble que sea desarrollado o adquirido por nosotros durante un periodo de por lo menos cuatro años contados a partir de la conclusión del desarrollo o de la adquisición, según corresponda, con el objeto de conservar los beneficios fiscales atribuibles a dicho Bien Inmueble.

IV. Factores de riesgo relacionados con nuestros Activos.

Las futuras crisis sanitarias y su impacto en las condiciones económicas y comerciales podrían afectar negativamente a nuestro negocio, nuestros resultados operativos y nuestra situación financiera.

Incrementos en los precios de la energía, materias primas, equipo y salarios, así como retrasos o aumentos en los costos de construcción y disrupciones en la cadena de suministro, podrían aumentar nuestros costos de operación, mantenimiento y desarrollo, y afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera y el precio de mercado de los CBFIs.

Dependemos de nuestros Arrendatarios para obtener sustancialmente la totalidad de nuestros ingresos, y nuestro negocio se vería afectado de manera adversa si un número significativo de nuestros Arrendatarios, o cualquiera de

nuestros Arrendatarios principales, no pudiera cumplir con sus obligaciones derivadas de sus Contratos de Arrendamiento
La concentración de los ingresos por arrendamiento en nuestros principales Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio en caso de que uno o más de ellos terminen o no renueven sus Contratos de Arrendamiento, o enfrenten dificultades financieras.

La concentración geográfica de los Activos podría exponernos a desastres naturales y a otros eventos adversos localizados, lo que podría causar daños significativos a nuestros Bienes Inmuebles, afectar nuestros y tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestros Activos y los niveles de Renta, puede reducir nuestras oportunidades de inversión y podría afectar nuestra capacidad de hacer crecer los Activos.

Para poder calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, es posible que no podamos financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades futuras de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar proyectos de desarrollo o reurbanización y satisfacer o refinanciar obligaciones vencidas.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los pagos de intereses con respecto a cualquier deuda que tenga tasas de interés variables pueden limitar nuestro efectivo disponible y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

Los seguros contratados sobre los Activos y los Bienes Inmuebles podrían no cubrir todas las pérdidas a las que estamos expuestos, y la ocurrencia de pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan la cobertura contratada podría afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de los CBFIs.

Las Distribuciones y Distribuciones Totales serán efectuadas en Pesos. Todas las Distribuciones y Distribuciones Totales las realizaremos en Pesos. Cualquier fluctuación significativa en los tipos de cambio entre Pesos y Dólares u otras divisas podría tener un impacto adverso en las cantidades equivalentes en Dólares u otras divisas que los Tenedores reciban por la conversión.

V. Factores de riesgo relacionados con el Administrador

Nuestro éxito dependerá en gran medida del Administrador.

No contamos con empleados directos. El personal y los servicios que requerimos son proporcionados por el Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos, por un lado, depende en gran parte del Administrador y su capacidad para: (a) administrar nuestras operaciones; (b) identificar nuevos Inmuebles; (c) realizar la estrategia de financiamiento para ello; (d) administrar y mantener los Activos; y (e) administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, así como por su respectivo personal, nuestro negocio y el desempeño financiero podrían verse afectados adversamente.

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador, Fibra Uno, F1 Management, S.C., los Fideicomitentes Júpiter y otras Personas Relacionadas, lo que podría afectar nuestras decisiones de negocio y el ejercicio de ciertos derechos conforme a contratos relevantes.

Los miembros del Comité Técnico pueden ser sujetos de responsabilidad.

Los miembros del Comité Técnico son, o pueden llegar a ser, altos ejecutivos destacados en distintos sectores e industrias, ocupando generalmente puestos clave de toma de decisiones, incluyendo posiciones como miembros de diversos consejos de administración. En consecuencia, están constantemente expuestos a potencial responsabilidad administrativa y pueden estar sujetos a procedimientos judiciales. Aunque algunos de estos eventos podrían limitar el tiempo que nuestros directores y miembros de comités pueden dedicar a nuestro negocio, consideramos que ocupar otros cargos no generaría responsabilidad directa para nosotros ni para el Administrador. Si en algún momento consideramos necesario mitigar dicho riesgo, analizaremos los casos aplicables con nuestros órganos de gobierno corporativo a fin de evitar un impacto en el curso normal de nuestro negocio que, a su vez, pudiera afectar nuestro desempeño y resultados de operación.

Los Contratos de Administración y el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

VI. Factores de riesgo relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

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

Fibra Uno mantiene el control de nuestro Comité Técnico.

De conformidad con el Fideicomiso y de conformidad con sus términos, Fibra Uno tiene el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico (aquellos no designados por los Tenedores que representen individual o conjuntamente el 10% de la totalidad de los CBFIs en circulación) y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tiene el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre Bienes Inmuebles con vocación industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno.

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

El Fideicomiso Next Properties no establece la posibilidad de integrar un Comité Técnico.

El Fideicomiso Next Properties no establece la posibilidad de integrar un comité técnico, por lo que el Administrador lleva a cabo la administración del Fideicomiso Next Properties en términos del Contrato de Administración NEXT sin que exista un órgano corporativo del propio Fideicomiso NEXT Properties que pueda llevar a cabo la supervisión directa y con las facultades necesarias al efecto. Además, el Fideicomiso Next Properties prevé que ciertos actos y decisiones estén sujetos a la aprobación de nuestro Comité Técnico y/o de los Fideicomisarios Next Properties. Aunque hemos previsto que el Administrador cumpla con ciertas obligaciones en cuanto a los servicios que presta, no podemos asegurar que las obligaciones a cargo del Administrador serán cumplidas de manera cabal, lo que podría ocasionar un desempeño deficiente y en consecuencia un impacto en los ingresos del Fideicomiso Next Properties.

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

Los Activos del Portafolio se concentran en el sector inmobiliario industrial en México, y nuestro negocio podría verse afectado negativamente por una recesión económica en este sector.

La concentración de nuestros Activos puede exponernos al riesgo de recesiones económicas en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si los Bienes Inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria, lo que pudiera ocasionar que nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales se vean afectados material y adversamente.

VIII. Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar de manera negativa nuestro negocio.

Estamos constituidos en México y todos los Activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera y/o el resultado de operaciones pueden verse afectados por las condiciones económicas generales, depreciaciones o devaluaciones del Peso frente al Dólar, la volatilidad, la inflación, las tasas de interés, cambios en la legislación fiscal y la regulación, los índices de criminalidad y otros acontecimientos económicos, políticos o sociales en México o que le afecten, sobre los que no tenemos control.

Cambios en las tasas de intercambio entre el Peso y el Dólar y otras monedas pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y/o resultados de operaciones. Podríamos incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente el 68% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 32% en términos de RFA, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación un día anterior al día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El Fideicomiso

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

FIBRA NEXT

Somos un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, desarrollar, construir, arrendar y operar inmuebles en los segmentos inmobiliario logístico y manufactura ligera en México. Nuestro objetivo es ofrecer a los Tenedores una rentabilidad atractiva y ajustada al riesgo a largo plazo mediante Distribuciones estables, según lo determine el Comité Técnico, y la apreciación del capital. Pretendemos lograr este objetivo mediante una estrategia de doble rentabilidad: maximizar el rendimiento del capital invertido mediante el flujo de efectivo generado por las propiedades de inversión, así como mediante las plusvalías derivadas de la apreciación del valor de los terrenos sobre los que se encuentran ubicados nuestros Activos, debido a la relativa escasez de propiedades logísticas e industriales bien ubicadas.

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 y estamos sujetos al tratamiento fiscal de las Fibras de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para calificar como una Fibra, se 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 y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Nuestra oficina principal se encuentra en Antonio Dovalí Jaime #70, Torre A, Piso 11, Sámara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México. Nuestro número de teléfono es +52 (55) 4170-7782. Los inversionistas pueden consultar la documentación pública presentada ante la CNBV y la BMV como parte de la solicitud de registro de los CBFIs ante el RNV y su correspondiente listado en la BMV. Esta información está disponible al público en las oficinas ubicadas en Montes Urales 470, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México (11000), así como en el sitio web de la Bolsa Mexicana de Valores: http://www.bmv.com.mx, o en el sitio web www.gob.mx/cnbv.

El Fideicomiso establece que nuestros principales fines son la adquisición y el desarrollo de bienes inmuebles (incluyendo propiedad industrial) para arrendamiento, la adquisición de derechos de arrendamiento de bienes inmuebles y el otorgamiento de préstamos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por dichos activos.

De conformidad con el Fideicomiso, para el cumplimiento de nuestros fines, el Fiduciario cuenta con ciertas facultades, que incluyen, entre otras: (i) recibir y utilizar los fondos resultantes de nuestras emisiones de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo el pago de nuestros gastos; (ii) adquirir, mantener y enajenar los activos y derechos que conforman nuestro patrimonio; (iii) distribuir y administrar, a través de las cuentas necesarias, los recursos resultantes de emisiones de CBFIs; (iv) realizar inversiones según lo permitido por nuestro Fideicomiso; (v) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y, en su caso, nuestro Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a través del Representante Común, consideren necesarias, convenientes o incidentales para realizar cualquiera de las actividades señaladas anteriormente, y (vi) realizar cualquier acto o actividad jurídica consistente con lo anterior.

Oferta Inicial

El 24 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Inicial, mediante una colocación simultánea en el mercado mexicano y en mercados internacionales conforme a las reglas 144A y Reg. S de la *Securities Act*, y adquirió 9 (nueve) Activos del Portafolio Júpiter con un valor aproximado de Ps. $11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por Ps. $8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. Los Activos fueron aportados utilizando un *Cap Rate* de 7.45%, de acuerdo con las valuaciones utilizadas para la transacción.

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, los 9 (nueve) Activos del Portafolio Júpiter a NEXT Properties.

Oferta Subsecuente de Capital (Follow On)

El 20 de noviembre de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital (la "Oferta Subsecuente"), mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de Ps.$7,342 millones.

Aportación de Activos

Adicionalmente, se llevó a cabo la aportación 9 Activos adicionales del Portafolio Júpiter y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de $10,589 millones. Al igual que en la Oferta Inicial, los Activos se aportaron y escrituraron utilizando un *Cap Rate* del 7.45%. Tras la aportación de estos nueve Activos, el Portafolio Júpiter se conforma de 18 Activos.

Simultáneamente a la aportación de dichos Activos, Fibra NEXT aportó estos 9 Activos y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición.

La adquisición de estos 9 Activos adicionales se llevó a cabo de manera paralela a la asunción del endeudamiento existente sobre cada uno de ellos y de deudas previamente contratadas y asociadas directamente a los Activos.

Todas las anteriores, se identifican como las "Operaciones NEXT".

NEXT Properties

El 24 de noviembre de 2025, Fibra Uno aportó el Portafolio Industrial FUNO a NEXT Properties. Dicho portafolio está integrado por 182 Activos industriales y reservas territoriales, e incluye:

- los derechos de propiedad o Derechos Fideicomisarios sobre cada Activo,
- la deuda directamente asociada a dichos Activos, y
- una porción adicional de deuda asignada por Fibra Uno para efectos de equilibrar las aportaciones económicas al vehículo conjunto. Lo anterior, conservando derechos de readquisición conforme a los Convenios de Aportación aplicables.

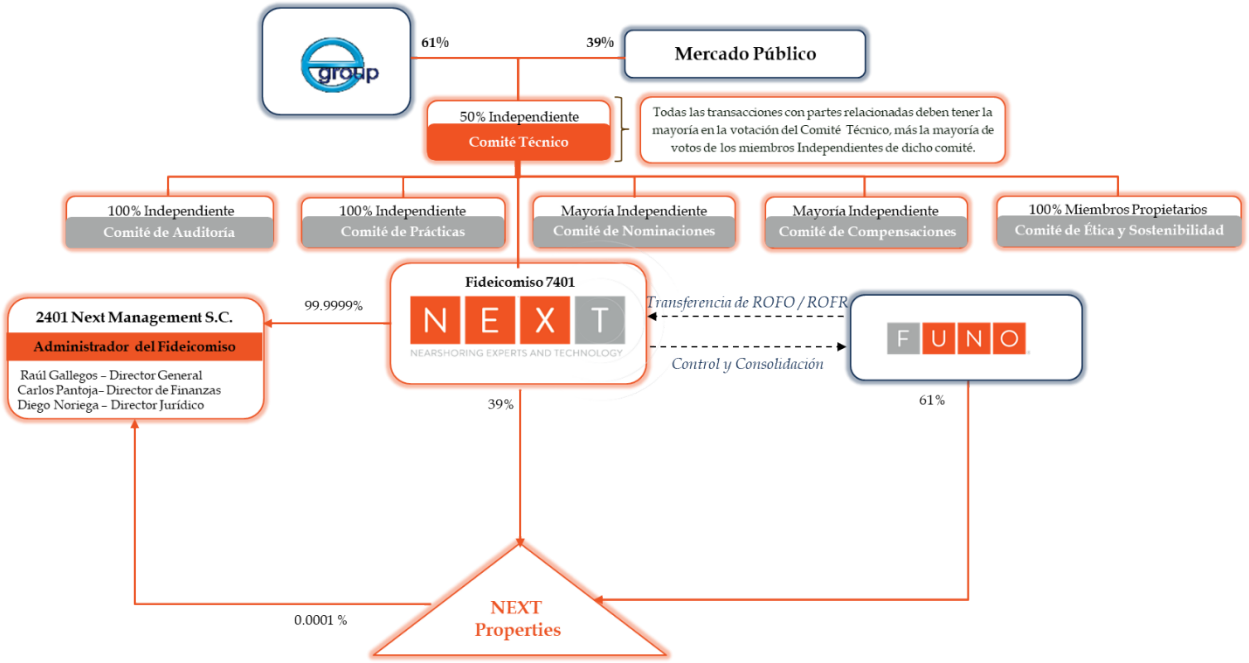
La transmisión de los Activos y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de estos, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el "Intercambio de Senior Notes"). Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los Bienes Inmuebles e intereses imputables surtieron efecto a partir del al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties se conformó de 200 propiedades.

Todas las anteriores, se identifican como las "Operaciones FUNO".

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en la Oferta Inicial y en la Oferta Subsecuente, sus rendimientos, el Portafolio Júpiter, el Portafolio Industrial FUNO, la deuda asumida en el Intercambio de Senior Notes y las deudas asociadas y asumidas en la conformación de NEXT Properties. De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% mientras que la participación de Fibra NEXT es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante Constancias de Derechos Fideicomisarios que ambos socios tienen sobre NEXT Properties.

El 30 de noviembre de 2025, se adquirió el Activo denominado Doña Rosa II por Ps.$220 millones. Esta adquisición no constituye una transacción entre partes relacionadas. Tras la adquisición de dicho Activo, el Portafolio está compuesto por 201 Activos.

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 30 de septiembre de 2026:



b) Descripción del negocio

Somos un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, desarrollar, construir, arrendar y operar inmuebles en los segmentos inmobiliario logístico y manufactura ligera en México. Nuestro objetivo es ofrecer a los Tenedores una rentabilidad atractiva y ajustada al riesgo a largo plazo mediante Distribuciones estables, según lo determine el Comité Técnico, y la apreciación del capital. Pretendemos lograr este objetivo mediante una estrategia de doble rentabilidad: maximizar el rendimiento del capital invertido mediante el flujo de efectivo generado por las propiedades de inversión, así como mediante las plusvalías derivadas de la apreciación del valor de los terrenos sobre los que se encuentran ubicados nuestros Activos, debido a la relativa escasez de propiedades logísticas e industriales bien ubicadas.

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

Estamos enfocados a invertir en Activos con vocación industrial, divididos en categorías como logística, manufactura ligera y *business parks*.

- Logística: Los Inmuebles industriales de la categoría de logística juegan un papel fundamental en la eficiencia de las cadenas de suministro. Estos Inmuebles están estratégicamente ubicados cerca de centros de transporte clave, como aeropuertos, puertos marítimos y redes de carreteras para facilitar la distribución de productos. Los Inmuebles de esta categoría normalmente cuentan con alturas suficientes para almacenar y optimizar las operaciones logísticas, así como amplios patios de maniobras que permiten la circulación de vehículos de carga. En México, el centro logístico más importante se encuentra en la Ciudad de México y área metropolitana ya que, por una parte, centros de distribución desde donde se transporta mercancía a todo el país y por otro, llegan a diario millones de productos para servir a la población de la Ciudad de México y varios municipios del Estado de México e Hidalgo.

- Manufactura Ligera: Los Inmuebles industriales dedicados a la manufactura ligera desempeñan un papel crucial en el desarrollo económico del país al contribuir de forma importante en la producción de bienes y su

exportación al extranjero o para consumo interno. Estos Inmuebles se ubican en las principales ciudades del país con una concentración importante en la región norte. Estas ciudades son relevantes por su cercanía con la frontera con Estados Unidos que permite dar una respuesta ágil a las demandas internacionales. Los Inmuebles enfocados en manufactura ligera suelen tener espacios amplios que faciliten actividades de producción, almacenamiento y distribución.

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

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomitente Inicial, es titular de las siguientes marcas: NEXT NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY y diseño en diferentes clases conforme a los registros del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

La marca mencionada fue registrada en las siguientes fechas y clases: (i) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960071 y registro 2610016 (marca clase 35), con una vigencia al 10 de octubre de 2033; (ii) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960074 y registro 2612633 (marca clase 36), con una vigencia al 16 de octubre de 2033; y (iii) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960075 y registro 2612634 (marca clase 45), con una vigencia al 16 de octubre de 2033.

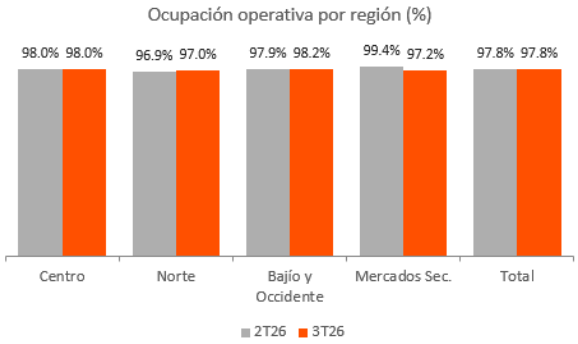
(iii) Principales Clientes

Al 30 de septiembre de 2026, el Portafolio incluye Arrendatarios que son empresas de una amplia gama de industrias, incluyendo tiendas de autoservicio, logística, bienes de consumo y manufactura, entre otras. Al 30 de septiembre de 2026, los diez mayores Arrendatarios del Portafolio por ABR ocupaban aproximadamente el 15.8% del ABR ocupado del Portafolio, y los diez mayores Arrendatarios del Portafolio por ABR representaban el 16.2% de RFA atribuible al Portafolio. Ningún Arrendatario representa más del 3.6% del ABR ocupado o del 3.3% de RFA anualizada atribuible del Portafolio. Creemos que la diversidad de la base de Arrendatarios del Portafolio ayudará a minimizar nuestra exposición a las fluctuaciones económicas en cualquier industria o sector económico o con respecto a un solo Arrendatario. Creemos que las propiedades del Portafolio también se distinguen por la calidad de nuestros Arrendatarios, entre los que se incluyen algunas de las empresas líderes en México y en sus respectivas industrias, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 30 de septiembre se muestra la ocupación y las propiedades in service:

Ocupación operativa estable de 97.8%; Ocupación promedio 97.9%

Al 30 de septiembre de 2026

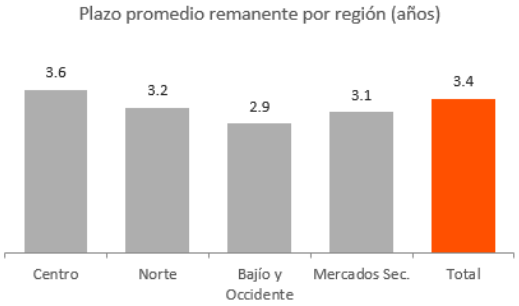


Ocupación

Indicador	3T26
Ocupación operativa (excluye In Service)	97.8%
ABR total (m²)	8,195,619
Ocupación operativa (excluye In Service)	8,015,133
Ocupación promedio del trimestre	97.9%
Ocupación promedio del trimestre	8,020,779

Propiedades In Service

Región	ABR (m²)	Ocupación	Estabilización
Centro	93,377	76.6%	3T27
Bajío y Occidente	64,328	39.8%	1T27
Mercados Secundarios	26,613	55.9%	2T27
Total (ocupación ponderada)	**184,318**	**60.8%**	



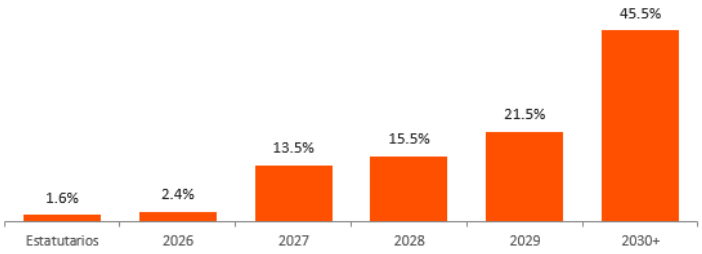
Al 3T26 las propiedades In Service son El Salto III, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tulti Park V.

Con respecto a la diversificación de nuestros inmuebles y nuestros principales clientes, se muestra la siguiente información al cierre del 3T26.

Diversificación por industria, moneda e inquilinos; Perfil de vencimientos balanceado

Al 30 de septiembre de 2026

Vencimiento de contratos (% de la RFA)



Principales 10 de más de 650 inquilinos (% del ABR)

#	Industria	País	% ABR
1	Logística	Alemania	3.3%
2	Retail	EE. UU.	2.2%
3	Alimentos y Bebidas	México	2.0%
4	Logística	México	1.8%
5	Retail	México	1.5%
6	Retail	México	1.1%
7	Alimentos y Bebidas	EE. UU.	1.1%
8	Logística	México	1.1%
9	Automotriz	México	1.1%
10	Salud y Farmacéutica	Reino Unido	1.0%
	Total top 10		**16.3%**
	Resto (más de 640 inquilinos)		83.7%
	Total		**100.0%**

Composición del ingreso

Concepto	%
Ingresos en pesos	66%
Ingresos en dólares	34%
Logística (varias industrias)	79%
Manufactura ligera	17%
Business parks	4%
Rentas indexadas a INPC+/ CPI+	100%

Exposición por industria (% del ABR)

Industria	% ABR
Distribución y Logística	60.1%
Aeronáutica y Automotriz	12.7%
Manufactura	5.6%
Retail	5.3%
Alimentos y Bebidas	4.4%
Salud y Farmacéutica	3.4%
Tecnología y Comunicaciones	3.1%
Bienes de Consumo	2.4%
Empaques, Cartón y Papel	2.4%
Otros	0.7%
Total	**100.0%**

Industria de los inquilinos al 30 de septiembre de 2026, según la clasificación interna de Fibra NEXT.

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Legislación Aplicable

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

Régimen fiscal aplicable

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

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

(ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

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

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

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

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

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

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

(ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

(x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026.

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

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

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs como requisito para aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de

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

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

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

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

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

(iii) En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia entre el Resultado Fiscal determinado y de la distribución a los Tenedores a una tasa del 30%, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate y el impuesto pagado será acreditable para los tenedores de dichos certificados que reciban posteriormente los ingresos provenientes de la citada diferencia, siempre que sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de la diferencia. El Fiduciario deberá dividir monto del ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

(iv) El Fiduciario deberá pagar, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, el ISR sobre la ganancia obtenida de la enajenación de los Activos cuando ésta se lleve a cabo, directamente o a través de un fideicomiso de inversión, antes de haber transcurrido el periodo mínimo al que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR. El Fiduciario deberá pagar el ISR dentro de los quince días siguientes al de la enajenación aplicando la tasa del 30% a la ganancia determinada en términos del Capítulo IV del Título IV de la LISR. El impuesto retenido por el Fiduciario será acreditable para los Tenedores a los cuales les distribuya la ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el ISR por la distribución de esa ganancia.

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

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

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

Porcentaje de inversión de la Fibra

La fracción III del artículo 187 de la LISR establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, se establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra NEXT (los Tenedores de los CBFIs) deben acumular su parte correspondiente del Resultado Fiscal obtenido a través de la misma.
Bajo el Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente (“EP”) en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra NEXT.

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

Impuesto al Valor Agregado

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

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

(v) Recursos Humanos

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo del Administrador, quien al 30 de septiembre de 2026 cuenta con 6 empleados ejecutivos de tiempo completo (director general, director jurídico y director de finanzas).

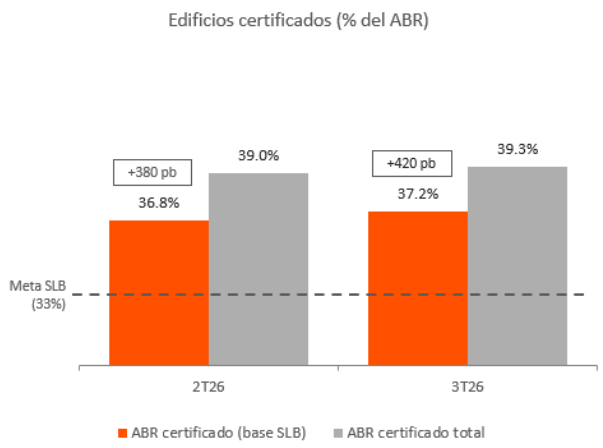
Toda la administración de las propiedades está delegada a nuestros Administradores de Propiedades *(property managers)*, lo que nos permite actuar con poco personal. Asimismo, todo el *back office* que incluye las funciones de tecnología, reporteo, impuestos, facturación, recursos humanos y otras áreas de soporte, se encuentra contratado con una subsidiaria de Fibra Uno, que nos proporciona esos servicios.

(vi) Desempeño ambiental

Acontecimientos Importantes ASG

37% del ABR con certificación sostenible frente a la meta SLB de 33%

Avance del indicador de edificios sostenibles vinculado a los bonos sustentables (SLB)



Avances del trimestre

- Publicación del primer informe anual integrado de Sostenibilidad.
- Edificios certificados con base SLB y total representan el 37.2% y 39.3% del ABR, respectivamente.
- Conclusión de la actualización del análisis de vulnerabilidad climática de las propiedades. El análisis se realizó con la plataforma Climate Spotlight de Zurich Insurance Group.
- Realización de la primer jornada de reforestación en Milpa Alta, Ciudad de México, en alianza con Centro de Información y Comunicación Ambiental de Norte América, regenerando 1.5 hectáreas.
- Apoyo a Topos México para el acopio y resguardo temporal de medicamentos, alimentos y productos de higiene para el envío a los damnificados de Venezuela.
- Segundo Torneo Deportivo para inquilinos y operadores de los parques industriales San Martín Obispo y Lago.
- Próxima fecha de observancia: 31 de diciembre de 2026.

Objetivos de mediano y largo plazo

2026	Línea base del inventario de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
2027	Ruta de descarbonización; acceso para 100% de los colaboradores a concluir su educación formal.
2028	42% del ABR con certificación sostenible.
2030	48% del ABR certificado; 70% de la plantilla proveniente de comunidades locales; 20% de colaboradores de grupos prioritarios; cierre de la brecha salarial de género; rehabilitación de al menos un sitio de biodiversidad al año.
2040	70% del ABR certificado; sistema de tratamiento, captación pluvial o reinyección de agua en cada propiedad.
2050	Certificación sostenible (LEED, BOMA o EDGE) para 80% del portafolio operativo.

Indicadores sociales y ambientales

Indicador	2T26	3T26
Donaciones en especie	642	1,216
Organizaciones apoyadas (acumulado)	155	195
Donaciones financieras (Ps. mm)	$6.8	$7.5
Intensidad energética (kWh/m² ocupado)	0.06	0.07
Intensidad de emisiones GEI, alcances 1 y 2 (kg CO2e/m²)	0.025	0.032

(vii) Información de mercado

Los Fideicomisos Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs) son vehículos dedicados a la administración de bienes inmuebles en México, destinados al arrendamiento (y posible venta posterior) o a la adquisición del derecho a recibir ingresos por arrendamiento de inmuebles, o a proporcionar financiamiento para dichos fines utilizando bienes inmuebles como garantía. Una Fibra es similar a un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“REIT”) en Estados Unidos, como se

describe a continuación. De acuerdo con LISR, una Fibra debe constituirse contractualmente como un fideicomiso y es el vehículo para la emisión de los CBFIs

Mercado Industrial

Al 30 de septiembre de 2026, el mercado industrial en México continuó mostrando un desempeño sólido, aunque con señales de mayor madurez y selectividad en la demanda tras el fuerte ciclo de expansión registrado en años anteriores. Las principales ciudades industriales monitoreadas —como Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana y Ciudad Juárez— continúan concentrando la mayor parte de la actividad, particularmente en proyectos destinados a logística, distribución y manufactura avanzada.

El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

Industrial

Al 30 de septiembre de 2026, el mercado de inmuebles industriales clase A ha mostrado un crecimiento significativo en diversas ciudades de América Latina, impulsado por una demanda constante y el desarrollo de nuevos corredores logísticos en varias regiones.

El mercado industrial en México mantiene un ritmo de crecimiento sólido, impulsado principalmente por la expansión del comercio electrónico, tanto en modelos logísticos tradicionales como en soluciones de última milla. Además, el nearshoring continúa consolidándose como uno de los principales motores del desarrollo industrial, particularmente en ciudades estratégicas del norte y del Bajío, atrayendo inversiones manufactureras y fortaleciendo la infraestructura logística del país.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

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

Actualmente, existen 18 FIBRAS en México (incluyendo Fibra NEXT), algunas de los cuales han colocado sus CBFIs en México y en el extranjero, con aras de diversificar su capital y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales. Las FIBRAS que están operando en México son los siguientes:

1. Fibra NEXT (sector industrial)
2. Fibra Uno (sectores diversificados)
3. Fibra Hotel (sector hotelero)
4. Fibra INN (sector hotelero)
5. Fibra Prologis (sector industrial)
6. Fibra Macquarie (sector industrial)
7. Fibra Monterrey (sectores industriales y de oficinas)
8. Fibra Shop (sector comercial)

9. Fibra Danhos (sectores comerciales y de oficinas)
10. Fibra Educa (sector comercial)
11. Fibra SOMA (sectores comerciales y de oficinas)
12. Fibra HD (sectores diversificados)
13. Fibra Plus (sectores diversificados)
14. Fibra Upsite (sector industrial)
15. Fibra Nova (sectores industrial y comercial)
16. Fibra Sites (sector de torres de comunicaciones)
17. Fibra Storage (sectores de auto almacenamiento)
18. Agrofibra (sector agropecuario)

Adicionalmente, Fibra NEXT se encuentra posicionado para continuar creciendo y desarrollar propiedades de manera más rápida que nuestros competidores. Hemos identificado cuatro obstáculos comunes en México para el crecimiento en ABR del sector industrial:

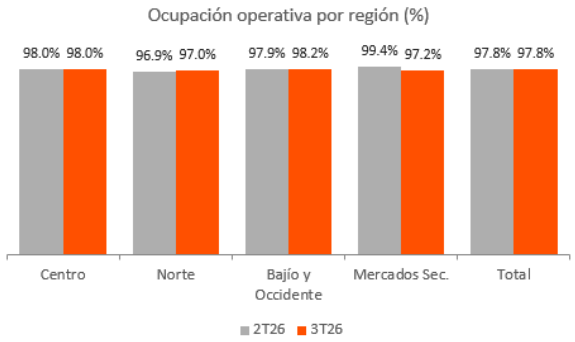
(1) Escasez de terrenos bien ubicados y aptos para el desarrollo;
(2) Consolidación de propiedades ejidales;
(3) Accesibilidad a infraestructura clave y confiable (energía, agua, carreteras); y
(4) Disponibilidad de mano de obra calificada en algunos mercados.

No hemos identificado un aspecto negativo de nuestra posición competitiva individualmente en el mercado inmobiliario industrial en el que operaremos.

Al cierre del presente trimestre Fibra NEXT presenta la siguiente ocupación de sus Portafolios por sección Geográfica:

Ocupación operativa estable de 97.8%; Ocupación promedio 97.9%

Al 30 de septiembre de 2026

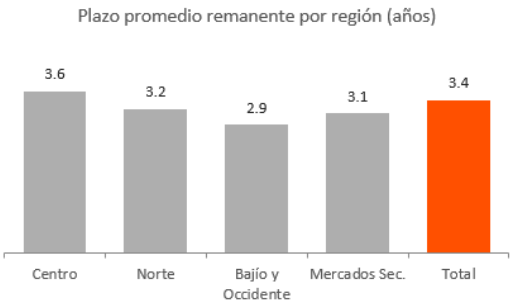


Ocupación

Indicador	3T26
Ocupación operativa (excluye In Service)	97.8%
ABR total (m²)	8,195,619
Ocupación operativa (excluye In Service)	8,015,133
Ocupación promedio del trimestre	97.9%
Ocupación promedio del trimestre	8,020,779

Propiedades In Service

Región	ABR (m²)	Ocupación	Estabilización
Centro	93,377	76.6%	3T27
Bajío y Occidente	64,328	39.8%	1T27
Mercados Secundarios	26,613	55.9%	2T27
Total (ocupación ponderada)	**184,318**	**60.8%**	



Al 3T26 las propiedades In Service son El Salto III, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tulti Park V.

Para consultar información relativa a los riesgos de nuestras propiedades y operaciones, favor de ver la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad, - IV. Factores de riesgo relacionados con nuestros Activos.

(viii) Estructura de administración

Estructura Corporativa del Administrador

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 13 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*

	Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.*
André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
	Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	1	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	1	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	64	Masculino	1	Fibra Uno*
	No tiene suplente					
Ana Karen Mora González		No	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
	No tiene suplente					
Herminio Blanco Mendoza		Sí	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
	No tiene suplente	-		-		-
Jaime Chico Pardo		Sí	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
	No tiene suplente	-		-		-
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	No tiene suplente					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	No tiene suplente					
María Cecilia Jiménez Cornejo		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
	No tiene suplente					

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso

(1) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi, tienen parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad. Tiene más de 45 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es el miembro fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. A lo largo de su mandato, ha liderado a E-Group en cada uno de los proyectos en los que el grupo ha participado, el cual

actualmente cuenta con operaciones verticalmente integradas a lo largo del territorio mexicano. Moisés ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México y en ubicaciones estratégicas y ha jugado un papel importante en el proceso de levantamiento de capital para fondear proyectos tanto en México como en el extranjero. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con los que mantiene excelentes relaciones.

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

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

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

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

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

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

en ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA de la Universidad de Chicago, Booth School of Business.

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

Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000 empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispanos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

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

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 13 de abril de 2026:

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Auditoría:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Alejo Martín Muñoz Manzo	Presidente	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
Herminio Blanco Mendoza	Miembro	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.
(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.

Comité de Prácticas

El Comité de Prácticas se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Prácticas:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Herminio Blanco Mendoza	Presidente	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
Jaime Chico Pardo	Miembro	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Prácticas son expertos en materia financiera.
(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas son del sexo masculino.

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Nominaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Jaime Chico Pardo	Presidente	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
Alejo Martín Muñoz Manzo	Miembro	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
André El-Mann Arazi	Miembro	62	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Jaime Chico Pardo, Alejo Martín Muñoz Manzo y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Nominaciones es responsable, entre otras cosas, de la nominación de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, todo para su posterior revisión y aprobación por parte de nuestro Comité Técnico.

Comité de Compensaciones

El Comité de Compensaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Compensaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
María Cecilia Jiménez Cornejo	Presidente	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
Jaime Chico Pardo	Miembro	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
André El-Mann Arazi	Miembro	62	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Jaime Chico Pardo, Luis Javier Peña Kegel y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de los planes de compensación, desarrollo de recursos humanos y esquemas de retención gerencial, todo para su posterior revisión y aprobación por parte de nuestro Comité Técnico.

Comité de Ética y Sostenibilidad

El Comité de Ética y Sostenibilidad se integra con los 3 (tres) miembros que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad:

Miembro Propietario	Cargo	Edad	Sexo [2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Ana Karen Mora González	Presidente	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Miembro	59	Masculino	1	

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) El 66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad son del sexo masculino y 33% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad se encarga, entre otras cosas, de los asuntos relacionados con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad en los sectores que invertimos.

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Jhovany Alfan Galvan	38	Masculino	Director Jurídico	-	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

[1] Al 30 de septiembre de 2026.
[2] El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A partir del 1 de agosto, Jhovany Alfan Galvan se incorpora a Fibra NEXT con el cargo de Director Jurídico (CLO).

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

(ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 30 de septiembre de 2026, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Personas relacionadas con nosotros pueden verse involucrados en procesos judiciales que son ajenos a la operación del Fideicomiso, sin que ello pueda implicar impacto alguno en los resultados en nuestra operación o posición financiera. En caso de que llegasen a tener impacto en los resultados de nuestra operación o posición financiera a efecto de ser consideradas como relevantes, serán informadas en pleno cumplimiento con la LMV.

Al 30 de septiembre de 2026, ni el Fideicomitente Inicial, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(x) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido de que: (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Los CBFIs de Tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

(xi) Distribuciones

Operamos como una Fibra conforme a los Artículos 187 y 188 de la LISR a partir del ejercicio fiscal que termina el 30 de septiembre de 2026. La LISR exige que una FIBRA distribuya al menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% de su resultado fiscal. Nuestra utilidad neta gravable se calcula restando a nuestros ingresos totales las deducciones permitidas por ley.

De conformidad con el Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores, a prorrata, el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, siempre que se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación por parte de nuestro comité técnico de los estados financieros en los que se basarán dichas distribuciones y el monto de la Distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las Distribuciones superiores al 95% también requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Las Distribuciones inferiores al 95% también requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra Oferta Inicial:

	Por CBFI *(Ps.$)*	Fecha de Pago	Total distribuido *(Ps.$ en miles)*
2025			
Tercer trimestre	0.9500	10 noviembre 2025	188,242.5
Cuarto trimestre	1.3128	9 febrero 2026	515,134.2
2026			
Primer trimestre	1.4183	11 de mayo 2026	556,560.1
Segundo trimestre	1.5455	10 de agosto 2026	606,443.9

c. Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2026, el Portafolio Estabilizado se encuentra conformado por 222 Activos industriales y 8.2 millones de metros cuadrados ocupados al 97.8%.

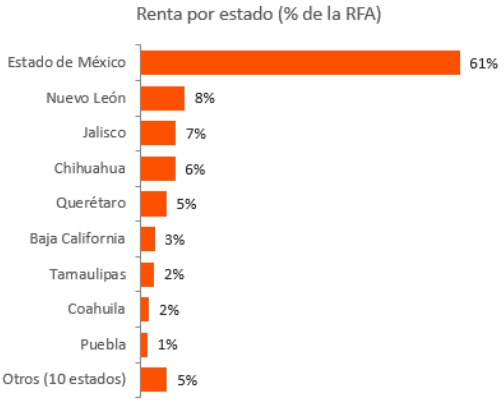


Al 3T26 se muestra a continuación la concentración del portafolio por región:

Concentración en el mercado más dinámico del país con upside en rentas

Portafolio operativo al 30 de septiembre de 2026; ingresos y NOI del 3T26 en millones de pesos

Región	Propiedades	Edificios	ABR (miles m²)	% ABR	Ocupación	Renta (Ps./m²/mes)	Ingresos 3T26	% ingresos	NOI 3T26	Plazo remanente (años)
Centro	71	231	4,984.4	60.8%	98.0%	135.25	1,946.7	66.8%	1,858.1	3.6
Norte	116	143	1,819.9	22.2%	97.0%	111.34	544.8	18.7%	535.2	3.2
Bajío y Occidente	21	52	1,110.5	13.6%	98.2%	117.57	342.1	11.7%	318.9	2.9
Mercados Secundarios	14	20	280.8	3.4%	97.2%	108.75	79.1	2.7%	73.4	3.1
Total	**222**	**446**	**8,195.6**	**100.0%**	**97.8%**	**126.71**	**2,912.7**	**100.0%**	**2,785.6**	**3.4**



Mercados industriales de CBRE por región de NEXT

Región NEXT / % de ABR	Mercado CBRE	Ocupación CBRE	Ocupación NEXT	Renta CBRE (Ps./m²/mes)	Renta NEXT (Ps./m²/mes)	Upside Potencial
Centro	Ciudad de México	94.9%	98.0%	202.21	135.25	33.1%
61%	Toluca					
	Puebla					
Norte	Monterrey	92.1%	97.0%	130.77	111.34	14.9%
22%	Juárez					
	Reynosa					
	Tijuana					
	Saltillo					
Bajío y Occidente	Guadalajara	95.2%	98.2%	114.66	117.57	–
14%	Querétaro					
	Guanajuato					
	San Luis Potosí					
Mercados Sec.	Aguascalientes	98.1%	97.2%	116.44	108.75	6.6%
3%	Otros estados					
Total		**93.7%**	**97.8%**	**171.66**	**126.72**	**26.2%**

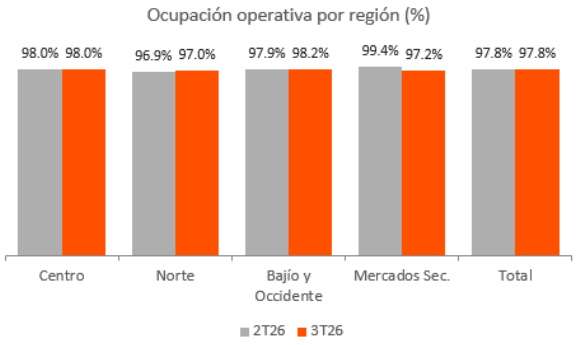
Asimismo, nuestro Portafolio Estabilizado se encuentra dividido en cuatro principales regiones: *Centro*, *Norte*, *Bajío y Occidente* y *Mercados Secundarios* de la siguiente manera:

- La región *Centro* está conformada por Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Puebla.
- La región *Norte* está conformada por Baja California, Chihuahua (Cd. Juarez), Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas.
- La región Bajío y Occidente está conformada por Guanajuato, Jalisco y Querétaro.
- La región de Mercados Secundarios está conformada por Aguascalientes, Chiapas, Chihuahua (Chihuahua), Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora y Zacatecas.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Portafolio por área geográfica consiste en:

Ocupación operativa estable de 97.8%; Ocupación promedio 97.9%

Al 30 de septiembre de 2026

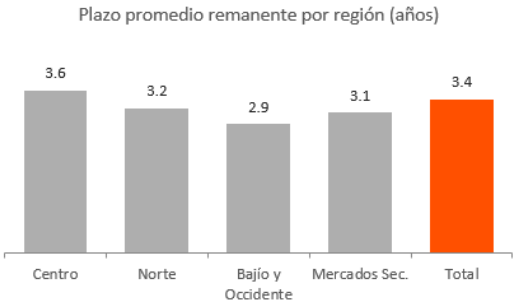


Ocupación

Indicador	3T26
Ocupación operativa (excluye In Service)	97.8%
ABR total (m²)	8,195,619
Ocupación operativa (excluye In Service)	8,015,133
Ocupación promedio del trimestre	97.9%
Ocupación promedio del trimestre	8,020,779

Propiedades In Service

Región	ABR (m²)	Ocupación	Estabilización
Centro	93,377	76.6%	3T27
Bajío y Occidente	64,328	39.8%	1T27
Mercados Secundarios	26,613	55.9%	2T27
Total (ocupación ponderada)	**184,318**	**60.8%**	



Al 3T26 las propiedades In Service son El Salto III, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tulti Park V.

Aproximadamente el 38% del ABR del Portafolio se desarrolló hace menos de 10 años. Nuestro Portafolio se centra en operaciones logísticas, lo que significa que la mayoría de las operaciones que realizan los Arrendatarios en nuestros Activos se consideran de bajo riesgo, lo que se traduce en un mejor mantenimiento de las estructuras y cimientos de nuestros Activos, así como de las áreas comunes. Además, la mayoría de nuestros Activos de manufactura ligera han sido arrendados por el mismo Arrendatario durante largos periodos, lo que nos permite realizar visitas periódicas a las instalaciones para garantizar que se cumplan plenamente las instalaciones y las especificaciones necesarias para su funcionamiento.

La siguiente tabla presenta la antigüedad de los Activos en el Portafolio, al 30 de septiembre de 2026:

Antigüedad (años)	Portafolio Estabilizado
1 – 5	19.0%
6 – 10	19.0%
10 o más	62.0%
TOTAL	100.0%

Los Activos que componen el Portafolio se ubican principalmente en los principales centros industriales de México. Al 30 de septiembre de 2026, nuestros mercados clave incluyen, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Estado de México, Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, Área Metropolitana de Guadalajara,

Jalisco, Ciudad Juárez, Querétaro y Tijuana, Baja California y conforman aproximadamente el 90% del ABR total del Portafolio.

Creemos que la composición del Portafolio, junto con las tendencias seculares de la reconfiguración de las cadenas de suministro nos permitirá escalar eficientemente nuestro negocio, consolidar nuestra posición como la compañía de bienes raíces industriales más grande de México y América Latina y nos permitirá aprovechar el crecimiento sustancial de la demanda esperado en los próximos años

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Adoptamos una actitud proactiva con respecto a nuestros Contratos de Arrendamiento, manteniendo contacto regular con nuestros Arrendatarios y visitando los Bienes Inmuebles con frecuencia. Nos comunicamos constantemente con ellos para informarles sobre los espacios actualmente arrendados, así como sobre los planes de expansión. Además, aprovechamos el conocimiento del mercado de nuestros gerentes y directores, y forjamos relaciones con posibles arrendatarios locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de Arrendatarios a medida que se dispone de espacio.

Al 30 de septiembre de 2026, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 3.7 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, los Arrendatarios nos continúan pagando las Rentas y ocupando los Bienes Inmuebles arrendados en los mismos términos de los Contratos de Arrendamiento vencidos (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de la Legislación Aplicable en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles era de aproximadamente 3.7 años, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente 1.7% del ABR ocupado de nuestro Portafolio o 125,532 m^2 de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 1.9% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

Respecto a las renovaciones de nuestros contratos, a continuación se presenta un resumen de la información al 3T26:

Retención del 91%, con renovaciones en pesos +18% nominal y 14% real

Renovaciones de contratos firmadas en el 3T26; rentas en Ps. o US$ por m² al mes

Moneda	Región	Contratos	m²	Renta anterior	Renta nueva	Cambio nominal	Inflación	Diferencial real
Ps.	Centro	14	80,622	119.90	141.91	18.4%	3.8%	1,459 pb
Ps.	Norte	–	–	–	–	–	–	0 pb
Ps.	Bajío y Occidente	5	13,634	93.24	111.30	19.4%	3.8%	1,559 pb
Ps.	Mercados Secundarios	1	15,585	38.63	40.40	4.6%	3.8%	81 pb
Ps.	**Total pesos**	**20**	**109,842**	**105.06**	**123.71**	**17.7%**	**3.8%**	**1,398 pb**
US$		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	Total renovaciones	**20**	**109,842**					

Actividad del trimestre

Indicador	3T26
m² renovados	109,842
% del ABR total	1.3%
Contratos renovados	20
Cambio nominal en renovaciones en pesos	17.7%
Cambio nominal en renovaciones en dólares	–
Tasa de retención	91.0%

Tendencias del trimestre

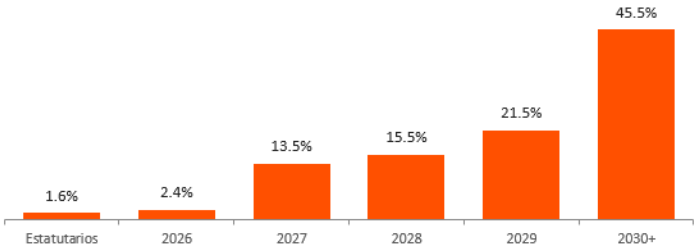
- En 3T26 se renovaron 20 contratos por un ABR de 109,842 m², que corresponde al 1.3% del ABR total del portafolio. El 100% de las renovaciones fueron de contratos denominados en pesos.
- El cambio nominal en pesos fue del 17.7%, lo que representa una diferencial real de 1,389 pb. Las regiones con mayor incremento en diferencia real fueron Bajío y Occidente con 1,559 pb y Centro con 1,459 pb.
- La región con mayor área renovada fue Centro con 80,622 m².
- La región con mayor incremento en rentas fue Bajío y Occidente con 19.4%.

Información operativa del Portafolio:

Diversificación por industria, moneda e inquilinos; Perfil de vencimientos balanceado

Al 30 de septiembre de 2026

Vencimiento de contratos (% de la RFA)



Composición del ingreso

Concepto	%
Ingresos en pesos	66%
Ingresos en dólares	34%
Logística (varias industrias)	79%
Manufactura ligera	17%
Business parks	4%
Rentas indexadas a INPC+/ CPI+	100%

Exposición por industria (% del ABR)

Industria	% ABR
Distribución y Logística	60.1%
Aeronáutica y Automotriz	12.7%
Manufactura	5.6%
Retail	5.3%
Alimentos y Bebidas	4.4%
Salud y Farmacéutica	3.4%
Tecnología y Comunicaciones	3.1%
Bienes de Consumo	2.4%
Empaques, Cartón y Papel	2.4%
Otros	0.7%
Total	**100.0%**

Principales 10 de más de 650 inquilinos (% del ABR)

#	Industria	País	% ABR
1	Logística	Alemania	3.3%
2	Retail	EE. UU.	2.2%
3	Alimentos y Bebidas	México	2.0%
4	Logística	México	1.8%
5	Retail	México	1.5%
6	Retail	México	1.1%
7	Alimentos y Bebidas	EE. UU.	1.1%
8	Logística	México	1.1%
9	Automotriz	México	1.1%
10	Salud y Farmacéutica	Reino Unido	1.0%
	Total top 10		**16.3%**
	Resto (más de 640 inquilinos)		83.7%
	Total		**100.0%**

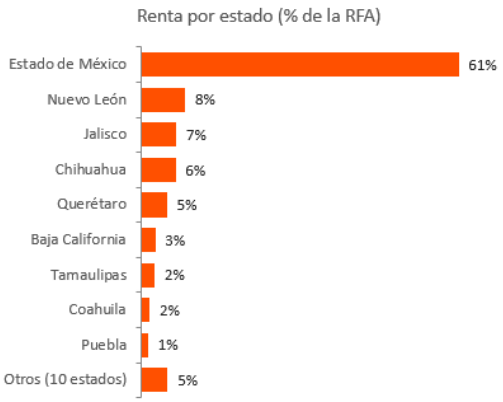
Industria de los inquilinos al 30 de septiembre de 2026, según la clasificación interna de Fibra NEXT.

Adicional al cierre del 3T26, se muestra la concentración de nuestro portafolio en el mercado por región:

Concentración en el mercado más dinámico del país con upside en rentas

Portafolio operativo al 30 de septiembre de 2026; ingresos y NOI del 3T26 en millones de pesos

Región	Propiedades	Edificios	ABR (miles m²)	% ABR	Ocupación	Renta (Ps./m²/mes)	Ingresos 3T26	% ingresos	NOI 3T26	Plazo remanente (años)
Centro	71	231	4,984.4	60.8%	98.0%	135.25	1,946.7	66.8%	1,858.1	3.6
Norte	116	143	1,819.9	22.2%	97.0%	111.34	544.8	18.7%	535.2	3.2
Bajío y Occidente	21	52	1,110.5	13.6%	98.2%	117.57	342.1	11.7%	318.9	2.9
Mercados Secundarios	14	20	280.8	3.4%	97.2%	108.75	79.1	2.7%	73.4	3.1
Total	**222**	**446**	**8,195.6**	**100.0%**	**97.8%**	**126.71**	**2,912.7**	**100.0%**	**2,785.6**	**3.4**



Mercados industriales de CBRE por región de NEXT

Región NEXT / % de ABR	Mercado CBRE	Ocupación CBRE	Ocupación NEXT	Renta CBRE (Ps./m²/mes)	Renta NEXT (Ps./m²/mes)	Upside Potendal
Centro	Ciudad de México	94.9%	98.0%	202.21	135.25	33.1%
61%	Toluca					
	Puebla					
Norte	Monterrey	92.1%	97.0%	130.77	111.34	14.9%
22%	Juárez					
	Reynosa					
	Tijuana					
	Saltillo					
Bajío y Occidente	Guadalajara	95.2%	98.2%	114.66	117.57	–
14%	Querétaro					
	Guanajuato					
	San Luis Potosí					
Mercados Sec.	Aguascalientes	98.1%	97.2%	116.44	108.75	6.6%
3%	Otros estados					
Total		**93.7%**	**97.8%**	**171.66**	**126.72**	**26.2%**

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 30 de septiembre de 2026, 68% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 32% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestro Portafolio Estabilizado.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestro Portafolio Estabilizado.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

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.

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.

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

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%.

El 24 de julio de 2025, se llevó a cabo la Oferta Inicial de CBFIs y adicionalmente, se adquirieron 9 Activos del Portafolio Júpiter, los cuales posteriormente fueron aportados por el Fideicomiso al patrimonio de NEXT Properties. Dichos Activos se ubican en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo, y comprenden inmuebles con ABR estabilizada, así como 2 Activos con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo.

Con fecha 30 de noviembre de 2025, se adquirió el Activo denominado Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial.

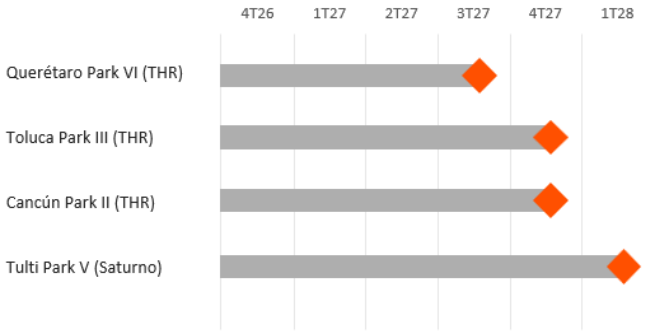
Respecto al portafolio en desarrollo al 30 de septiembre de 2026, tenemos la siguiente información:

Portafolio en desarrollo de 547 mil m² con yield on cost estimado de 10.4%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Proyecto	Región	ABR (m²)	Costo de Tierra	Construcción	Total	Invertido en construcción	% invertido en construcción	NOI estimado anual	Yield on cost estimado	Entrega
Toluca Park III	Centro	97,474	672.6	1,169.7	1,842.3	368.5	31.5%	187.1	10.16%	4T27
Querétaro Park VI	Bajío y Occidente	108,074	540.4	1,296.9	1,837.3	1,068.9	82.4%	188.0	10.24%	3T27
Cancún Park II	Mercados Sec.	47,132	395.9	565.6	961.5	288.4	51.0%	99.0	10.29%	4T27
Total THR		**252,679**	**1,608.8**	**3,032.2**	**4,641.0**	**1,725.8**	**56.9%**	**474.2**	**10.22%**	
Tulti Park V - Saturno	Centro	294,180	2,971.8	3,530.2	6,502.0	–	–	689.4	10.60%	1T28
Total		**546,860**	**4,580.6**	**6,562.4**	**11,143.0**	**1,725.8**	**26.3%**	**1,163.6**	**10.44%**	

Línea de tiempo de entregas



Inversión remanente y reserva territorial*

Concepto	3T26
Inversión total estimada	11,143.0
Invertido a la fecha	1,725.8
Inversión remanente	**9,417.2**
% de la inversión total	84.5%
Reserva territorial (m² de terreno)	1,033,106
ABR potencial de la reserva (m²)	557,854

*- Los proyectos de desarrollo actuales no incluyen el desarrollo de la reserva territorial, el enfoque es en las propiedades de THR y Saturno.

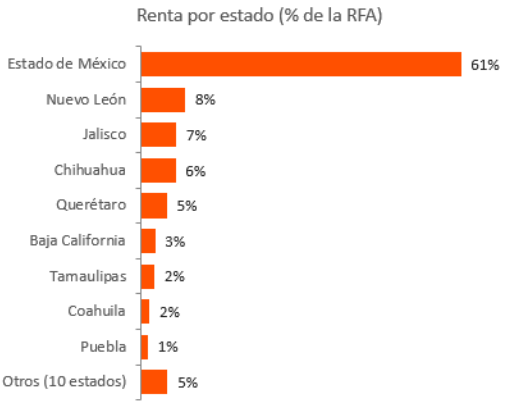
iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Bienes Inmuebles en desarrollo, etc

Al cierre del 3T26, se muestra el portafolio operativo por región, como sigue:

Concentración en el mercado más dinámico del país con upside en rentas

Portafolio operativo al 30 de septiembre de 2026; ingresos y NOI del 3T26 en millones de pesos

Región	Propiedades	Edificios	ABR (miles m²)	% ABR	Ocupación	Renta (Ps./m²/mes)	Ingresos 3T26	% ingresos	NOI 3T26	Plazo remanente (años)
Centro	71	231	4,984.4	60.8%	98.0%	135.25	1,946.7	66.8%	1,858.1	3.6
Norte	116	143	1,819.9	22.2%	97.0%	111.34	544.8	18.7%	535.2	3.2
Bajío y Occidente	21	52	1,110.5	13.6%	98.2%	117.57	342.1	11.7%	318.9	2.9
Mercados Secundarios	14	20	280.8	3.4%	97.2%	108.75	79.1	2.7%	73.4	3.1
Total	**222**	**446**	**8,195.6**	**100.0%**	**97.8%**	**126.71**	**2,912.7**	**100.0%**	**2,785.6**	**3.4**



Mercados industriales de CBRE por región de NEXT

Región NEXT / % de ABR	Mercado CBRE	Ocupación CBRE	Ocupación NEXT	Renta CBRE (Ps./m²/mes)	Renta NEXT (Ps./m²/mes)	Upside Potendal
Centro	Ciudad de México	94.9%	98.0%	202.21	135.25	33.1%
61%	Toluca					
	Puebla					
Norte	Monterrey	92.1%	97.0%	130.77	111.34	14.9%
22%	Juárez					
	Reynosa					
	Tijuana					
	Saltillo					
Bajío y Occidente	Guadalajara	95.2%	98.2%	114.66	117.57	–
14%	Querétaro					
	Guanajuato					
	San Luis Potosí					
Mercados Sec.	Aguascalientes	98.1%	97.2%	116.44	108.75	6.6%
3%	Otros estados					
Total		**93.7%**	**97.8%**	**171.66**	**126.72**	**26.2%**

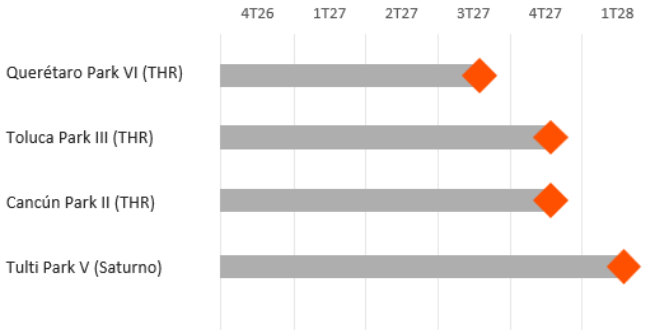
Respecto al portafolio en desarrollo al 30 de septiembre de 2026, tenemos la siguiente información:

Portafolio en desarrollo de 547 mil m² con yield on cost estimado de 10.4%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Proyecto	Región	ABR (m²)	Costo de Tierra	Construcción	Total	Invertido en construcción	% invertido en construcción	NOI estimado anual	Yield on cost estimado	Entrega
Toluca Park III	Centro	97,474	672.6	1,169.7	1,842.3	368.5	31.5%	187.1	10.16%	4T27
Querétaro Park VI	Bajío y Occidente	108,074	540.4	1,296.9	1,837.3	1,068.9	82.4%	188.0	10.24%	3T27
Cancún Park II	Mercados Sec.	47,132	395.9	565.6	961.5	288.4	51.0%	99.0	10.29%	4T27
Total THR		**252,679**	**1,608.8**	**3,032.2**	**4,641.0**	**1,725.8**	**56.9%**	**474.2**	**10.22%**	
Tulti Park V - Saturno	Centro	294,180	2,971.8	3,530.2	6,502.0	–	–	689.4	10.60%	1T28
Total		**546,860**	**4,580.6**	**6,562.4**	**11,143.0**	**1,725.8**	**26.3%**	**1,163.6**	**10.44%**	

Línea de tiempo de entregas



Inversión remanente y reserva territorial*

Concepto	3T26
Inversión total estimada	11,143.0
Invertido a la fecha	1,725.8
Inversión remanente	**9,417.2**
% de la inversión total	84.5%
Reserva territorial (m² de terreno)	1,033,106
ABR potencial de la reserva (m²)	557,854

*- Los proyectos de desarrollo actuales no incluyen el desarrollo de la reserva territorial, el enfoque es en las propiedades de THR y Saturno.

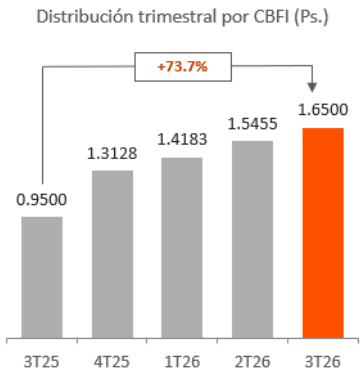
Para consultar información relativa al vencimiento de los contratos de arrendamiento, favor de ver la sección “EL FIDEICOMISO, - c. Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, - i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso – Contratos de Arrendamiento y su vencimiento”, del presente documento

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

AFFO controlado de Ps. $681.0 millones, 97% distribuido: Ps. $1.6500 por CBFI

Cifras en millones de pesos, salvo indicación. Distribución del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026

Concepto	3T26	2T26	9M26
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	7,995.4
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	1,019.1	(1,643.8)	(348.1)
(+) Amortización de comisiones bancarias	–	–	12.5
(+/-) Otros ingresos (gastos)	–	(2.4)	–
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades	(2,624.4)	–	(2,624.4)
FFO consolidado	**1,747.2**	**1,674.6**	**5,035.5**
(-) Capex de mantenimiento y comisiones	(114.5)	(82.0)	(298.7)
AFFO consolidado	**1,632.7**	**1,592.6**	**4,736.7**
(-) Participación no controladora	(951.7)	(986.2)	(2,892.7)
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**1,844.1**
Por CBFI (Ps.)			
FFO controlado	1.9950	1.7544	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	4.6716
Resultado fiscal	1.6500	0.7727	3.1319
Reembolso de capital	–	0.7728	1.5397
Distribución / AFFO controlado	97%	100%	100%



Factores del trimestre

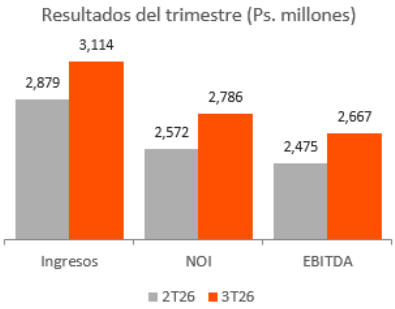
- Incremento en la distribución de 6.8% vs. 2T26.
- Crecimiento en AFFO Controlado de 12.3% vs. 2T26.
- Distribución derivada del 100% del resultado fiscal.

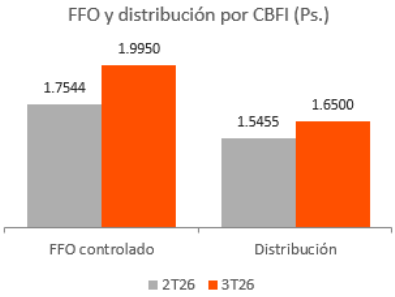
A continuación se presenta la información respecto al NOI al cierre del 3T26:

Resumen financiero; incremento del NOI +8.3% en el trimestre

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Concepto	3T26	2T26	Var.	9M26
Resultados				
Ingresos totales	3,114.4	2,879.0	8.2%	8,783.8
Ingreso operativo neto (NOI)	2,785.6	2,571.6	8.3%	7,858.5
Margen NOI	*89.4%*	*89.3%*	*12 pb*	*89.5%*
EBITDA	2,667.2	2,475.0	7.8%	7,526.2
Margen EBITDA	*85.6%*	*86.0%*	*(33 pb)*	*85.7%*
FFO consolidado	1,747.2	1,674.6	4.3%	5,035.5
AFFO consolidado	1,632.7	1,592.6	2.5%	4,736.7
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**12.3%**	**1,844.1**
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	1.0%	7,995.4
Por CBFI, atribuible a tenedores NEXT (Ps.)*				
CBFIs en circulación (millones)	405.9	392.4	3.4%	405.9
CBFIs promedio en circulación (millones)	398.8	392.4	1.6%	382.2
FFO controlado	1.9950	1.7544	13.7%	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**10.5%**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	6.8%	4.6716
Balance y apalancamiento				
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	(56.8%)	–
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	10.0%	–
Deuda total	61,548.1	54,743.9	12.4%	–
LTV (metodología CNBV)	33.6%	32.2%	140 pb	–
Deuda neta / EBITDA anualizado	5.5x	5.0x	0.6x	–





*-Métricas por CBFI utilizan los CBFIs promedio del trimestre.
Nota: Se comparan trimestres consecutivos (3T26 vs. 2T26) porque Fibra NEXT inició operaciones después del 2T25 y consolidó la mayoría de sus activos a partir de noviembre de 2025 (4T25); las cifras de 2025 no son comparables.

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas al 3T26 muestra un saldo por Ps. $278.2 millones.

	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

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

El 30 de septiembre de 2026 se finalizó la adquisición del portafolio Saturno, conformado por las propiedades Tulte Park II y Tulti Park V, y cuyos ingresos se consolidaran a partir del 4T26. El cap rate estabilizado es de 9.0% (7.25% estabilizado y 10% yield on

cost en desarrollo). El valor total de la inversión del portafolio Saturno es de Ps. $11,545 mm, incluyendo el costo de desarrollo de Tulti Park V.

El 3T26 se consolidaron los ingresos de las adquisiciones Atlas (cap rate de 8.94%) y la porción estabilizada de Triple Home Run (cap rate estabilizado de 9.32%).

En octubre 2026 se intercambiaron US$1.1 mil millones bonos internacionales por nuevos bonos 2036 y 2056, extendiendo el vencimiento promedio de la deuda total por aproximadamente 2 años y dando liquidez a los bonos resultantes (monto total de los bonos nuevos: US$573 mm 2036 y US$544 mm 2056).

A continuación se muestra la inversión que ha llevado a cabo el fideicomiso al cierre del 3T26:

Inversión de +Ps. $23 mil mm desde el IPO a un cap rate estabilizado de 9.2%

Adquisiciones cerradas y aprobadas

Portafolio	Estatus	Cierre	Prop.	ABR estabilizada (m^2)	ABR en desarrollo (m^2)	Precio	Cap rate de entrada	Yield on cost	Cap rate estabilizado	Fondeo
Triple Home Run	Cerrado	2T26	3	143,163	252,679	Ps. 7,300 m	7.75%	10.25%	9.3%	Efectivo
Atlas	Cerrado	Jul-26	15	183,461	–	US$138.2 m	8.94%	n.a.	8.94%	Efectivo
Calopark	Cerrado	Mar-26	1	49,982	–	US$41.0 m	11.27%	n.a.	11.27%	Efectivo
Doña Rosa II	Cerrado	4T25	1	14,800	–	US$13.0 m	9.36%	n.a.	9.36%	Efectivo
Saturno*	Cerrado	Nov-26	2	207,479	294,180	Ps. 11,545 m	7.25%	10.35%	9.0%	CBFIs, efectivo y deuda
Total			**22**	**598,885**	**546,859**				**9.16%**	

Fuentes y usos de las ofertas de capital (Ps. millones)**

Fuentes	Ps. m	Usos	Ps. m
Oferta Pública Inicial (jul-25)	8,000.0	Saturno	11,544.9
Oferta subsecuente (nov-25)	7,342.0	Triple Home Run	7,300.0
CBFIs Saturno (2S26)	4,139.2	Atlas	2,414.4
Deuda Saturno (2S26)	3,722.3	Gastos de colocación	1,006.2
		Calopark	712.2
		Doña Rosa II	225.8
Total	**23,203.4**	**Total**	**23,203.4**

Saturno: componente en CBFIs

CBFIs a emitir (millones)	41.4
Plazo estimado de emisión	21 mm en 4T26, 20 mm antes de 4T27
CBFIs en circulación pro forma (millones)	447.3
Precio de emisión de referencia (Ps.)	100.00
Porcentaje del precio pagado con CBFIs	~14%

* - Saturno incluye la inversión estimada para el desarrollo de Tulti Park V.
** - Las adquisiciones en dólares asumen los siguientes tipos de cambio: 17.37 para Calopark y Doña Rosa y 17.47 para Atlas.

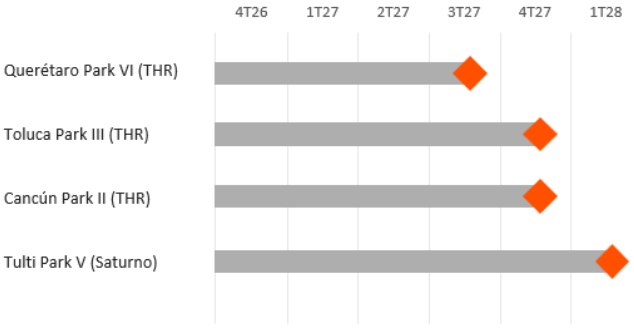
También se muestra el portafolio en desarrollo al cierre del 30 de septiembre 2026:

Portafolio en desarrollo de 547 mil m² con yield on cost estimado de 10.4%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Proyecto	Región	ABR (m²)	Costo de Tierra	Construcción	Total	Invertido en construcción	% invertido en construcción	NOI estimado anual	Yield on cost estimado	Entrega
Toluca Park III	Centro	97,474	672.6	1,169.7	1,842.3	368.5	31.5%	187.1	10.16%	4T27
Querétaro Park VI	Bajío y Occidente	108,074	540.4	1,296.9	1,837.3	1,068.9	82.4%	188.0	10.24%	3T27
Cancún Park II	Mercados Sec.	47,132	395.9	565.6	961.5	288.4	51.0%	99.0	10.29%	4T27
Total THR		**252,679**	**1,608.8**	**3,032.2**	**4,641.0**	**1,725.8**	**56.9%**	**474.2**	**10.22%**	
Tulti Park V - Saturno	Centro	294,180	2,971.8	3,530.2	6,502.0	–	–	689.4	10.60%	1T28
Total		**546,860**	**4,580.6**	**6,562.4**	**11,143.0**	**1,725.8**	**26.3%**	**1,163.6**	**10.44%**	

Línea de tiempo de entregas



Inversión remanente y reserva territorial*

Concepto	3T26
Inversión total estimada	11,143.0
Invertido a la fecha	1,725.8
Inversión remanente	**9,417.2**
% de la inversión total	84.5%
Reserva territorial (m² de terreno)	1,033,106
ABR potencial de la reserva (m²)	557,854

*- Los proyectos de desarrollo actuales no incluyen el desarrollo de la reserva territorial, el enfoque es en las propiedades de THR y Saturno.

(vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Bienes Inmuebles presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d. Contratos y acuerdo relevantes

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Para el desarrollo de su operación, Fibra NEXT, ha celebrado: (i) un Contrato de Administración NEXT y (ii) un Contrato de Administración NEXT Properties.

A la fecha del presente Reporte, no se han identificado incumplimientos materiales a dichos Contratos.

Contratos de Administración

i) *El Contrato de Administración NEXT*

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

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

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

(c) asesorar y recomendar la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, elaborar, para aprobación del Comité Técnico, los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad";

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

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

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

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

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

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

(j) desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

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

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

Obligaciones y deberes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT
El Administrador está obligado a prestar los servicios de administración debiendo:

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

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

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

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

Reportes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

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

Responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

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

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

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

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

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

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Destitución y sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

El Administrador únicamente podrá ser destituido por:

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

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

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

Al llegar la fecha de sustitución del Administrador y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT, el Fideicomiso y cualquier otro documento que señale obligaciones a cargo del mismo, serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la fecha de sustitución. A partir de la fecha de sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración NEXT y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la Cláusula Octava del

Contrato de Administración NEXT.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración NEXT y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

En la fecha de sustitución, el Administrador:

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

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

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

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

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

Vigencia del Contrato de Administración NEXT

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

ii) El Contrato de Administración NEXT Properties

El Fideicomiso NEXT Properties celebró, con fecha 8 de julio de 2025, el Contrato de Administración NEXT Properties con el Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de los Activos que formen parte de NEXT Properties.

Servicios del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

En términos del Contrato de Administración NEXT Properties, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso NEXT Properties los siguientes servicios:

(a) Contratar los recursos humanos que requiere el Fideicomiso NEXT Properties para su operación, verificando que las responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties;

(b) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y obras especializadas necesarias para mantener los Activos del Fideicomiso NEXT Properties en buen estado de operación, mantenimiento y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Fiduciario Next Properties junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Fiduciario Next Properties, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios y obras especializadas necesarias para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Fiduciario Next Properties; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Activos y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Activos;

(c) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados de vigilancia y seguridad de los Activos del Fideicomiso NEXT Properties;

(d) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento y celebrar los mismos en representación del Fideicomiso NEXT Properties conforme a las políticas, términos, plazas y condiciones autorizados por este;

(e) Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la

gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos, (iii) el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las cuentas del Fideicomiso NEXT Properties de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Fiduciario Next Properties los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Fiduciario Next Properties las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Fiduciario Next Properties que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Fiduciario Next Properties los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

(f) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso NEXT Properties y la desocupación de los Activos de los Arrendatarios morosos;

(g) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados para realizar las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Activos del Fideicomiso NEXT Properties, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brókeres independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos;

(h) Ejecutar todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso NEXT Properties; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso NEXT Properties para la aprobación del Fiduciario Next Properties; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso NEXT Properties, reportando al Fiduciario Next Properties las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) realizar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso NEXT Properties; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso NEXT Properties para la aprobación del Fiduciario Next Properties.

(i) Contratar los servicios especializados necesarios para llevar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso NEXT Properties; así como los servicios de los auditores externos del Fideicomiso NEXT Properties, asesores legales, financieros, estructuradores, agentes inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados en beneficio del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties;

(j) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del Fideicomiso NEXT Properties, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(k) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como, en su caso, todas aquellas relacionadas con los valores que el Fideicomiso coloque a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al Fiduciario Next Properties los actos necesarios al efecto;

(l) Realizar todas las actividades para mantener los Activos del Fideicomiso NEXT Properties asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(m) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y la ejecución de obras especializadas que se requieran para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos que incrementen el patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties;

(n) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties y de los Contratos de Arrendamiento.

(o) En general, llevar a cabo todas las actividades establecidas a su cargo conforme al Fideicomiso NEXT Properties y el Contrato de Administración NEXT Properties.

El Administrador deberá elaborar un programa de actividades que deberá presentar a la aprobación del Comité Técnico junto con el presupuesto anual de operación para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso NEXT Properties.

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

Obligaciones y deberes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

El Administrador está obligado a prestar los servicios de administración debiendo:

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

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

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

(d) llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los servicios de administración bajo el Contrato de Administración NEXT Properties.

Reportes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario Next Properties y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso NEXT Properties y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

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

Responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

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

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

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

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

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

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Vigencia del Contrato de Administración NEXT Properties

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

La Administración y los Comités
Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 13 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.*
André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
	Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	1	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	1	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	64	Masculino	1	Fibra Uno*
	No tiene suplente					
Ana Karen Mora González		No	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
	No tiene suplente					
Herminio Blanco Mendoza		Sí	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
	No tiene suplente	-		-		-
Jaime Chico Pardo		Sí	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
	No tiene suplente	-		-		-
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	No tiene suplente					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	No tiene suplente					
María Cecilia Jiménez Cornejo		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
	No tiene					

	suplente					

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso
(1) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico:

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

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

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

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

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

Herminio Blanco Mendoza es el Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas Consultoría, un negocio especializado en consultas comerciales internacionales. También es presidente del consejo de administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único proveedor de análisis diario de Latinoamérica y México en materia comercial. El Sr. Blanco fungió como Secretario de Comercio en México durante la administración del Presidente Zedillo y como jefe

negociador en representación de México frente a NAFTA durante la administración del Presidente Salinas. Herminio ha tenido posiciones clave en comités y consejos de compañías tales como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext y Banco Internacional de Comercio de América Latina. Anteriormente fue profesor asistente en la Universidad de Rice en los Estados Unidos y en el Colegio de México. El Sr. Blanco recibió el título de licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un Doctorado en economía por la Universidad de Chicago.

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

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

Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000 empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispanos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

María Cecilia Jiménez Cornejo es una ejecutiva financiera con más de 18 años de trayectoria en banca de inversión y gestión de activos, destacada por su capacidad de liderazgo y visión estratégica. Actualmente funge como Directora Ejecutiva de Inversiones en Banco Santander México, donde supervisa el desarrollo y comercialización de productos de inversión con un patrimonio bajo gestión cercano a los 50 mil millones de dólares, al frente de un equipo multidisciplinario de 100 colaboradores bajo metodología Agile. Previamente, se desempeñó como Directora General (CEO) de Santander Asset Management México, logrando un crecimiento orgánico del 54 % en AUMs en solo dos años y liderando la adquisición e integración de la operadora BNP Paribas en México. Entre 2019 y 2023 encabezó Equity Capital Markets en Banco Santander México, donde participó en la captación de más de 7,000 millones de dólares en

17 transacciones y ocupó el primer lugar en las League Tables de México durante cuatro años consecutivos. Con una sólida base en análisis y estrategia de inversiones, Cecilia dirigió entre 2015 y 2019 el área de Equity Research y Estrategia de México, publicando más de 400 reportes y siendo reconocida por Institutional Investor como Runner-Up en tres ocasiones. Es inversionista ángel en capital de riesgo y ha sido nombrada por la Revista Expansión como una de las “100 Mujeres Más Poderosas de los Negocios” de México en 2024 y 2025, reflejo de su influencia en el sector financiero. Formada en la Pontificia Universidad Católica de Chile y con programas ejecutivos en London School of Economics, EGADE y Kellogg, complementa su perfil con múltiples consejerías — entre ellas en AMIB y APX Capital— y es cofundadora de Mujeres en Finanzas México.

i) *Directivos de nuestro Administrador*

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Jhovany Alfan Galvan	38	Masculino	Director Jurídico	-	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

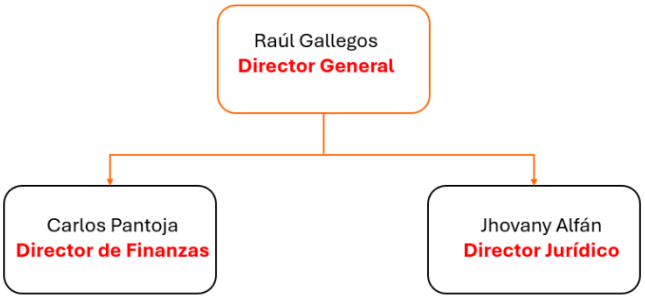
[1] Al 30 de septiembre de 2026.
[2] El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

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

Jhovany llega a Fibra NEXT con una sólida trayectoria de más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, con especial énfasis en fusiones y adquisiciones (M&A), financiamientos, derecho bursátil, corporativo y regulatorio. A lo largo de su trayectoria profesional ha participado en algunas de las adquisiciones y desinversiones de activos inmobiliarios, más relevantes a nivel nacional, así como en el financiamiento de proyectos de desarrollo relacionados

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

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 30 de septiembre de 2026:



A partir del 1 de agosto, Jhovany Alfan Galvan se incorpora a Fibra NEXT con el cargo de Director Jurídico (CLO).

e) Administradores

El Administrador es una sociedad civil denominada 2401 NEXT Management, S.C., actualmente subsidiaria del Fideicomiso, constituida mediante escritura pública número 49,625, de fecha 13 de octubre de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Celso de J. Pola Castillo, notario público 244 de la Ciudad de México. Su duración es indefinida.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre A, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170-7782.

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

Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO* - d. Contratos y acuerdo relevantes – *Contratos de Administración- i) El Contrato de Administración NEXT*

Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 13 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.*
André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
	Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	1	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	1	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	64	Masculino	1	Fibra Uno*
	No tiene suplente					
Ana Karen Mora González		No	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
	No tiene suplente					
Herminio Blanco Mendoza		Sí	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
	No tiene suplente	-		-		-
Jaime Chico Pardo		Sí	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
	No tiene suplente	-		-		-
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	No tiene suplente					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	No tiene suplente					
María Cecilia		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]

Jiménez Cornejo						
	No tiene suplente					

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso

(1) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi, tienen parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

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

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

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

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

Herminio Blanco Mendoza es el Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas Consultoría, un negocio especializado en consultas comerciales internacionales. También es presidente del consejo de administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único proveedor de análisis diario de Latinoamérica y México en materia comercial. El Sr. Blanco fungió como Secretario de Comercio en México durante la administración del Presidente Zedillo y como jefe

negociador en representación de México frente a NAFTA durante la administración del Presidente Salinas. Herminio ha tenido posiciones clave en comités y consejos de compañías tales como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext y Banco Internacional de Comercio de América Latina. Anteriormente fue profesor asistente en la Universidad de Rice en los Estados Unidos y en el Colegio de México. El Sr. Blanco recibió el título de licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un Doctorado en economía por la Universidad de Chicago.

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

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

Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000 empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispanos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

María Cecilia Jiménez Cornejo es una ejecutiva financiera con más de 18 años de trayectoria en banca de inversión y gestión de activos, destacada por su capacidad de liderazgo y visión estratégica. Actualmente funge como Directora Ejecutiva de Inversiones en Banco Santander México, donde supervisa el desarrollo y comercialización de productos de inversión con un patrimonio bajo gestión cercano a los 50 mil millones de dólares, al frente de un equipo multidisciplinario de 100 colaboradores bajo metodología Agile. Previamente, se desempeñó como Directora General (CEO) de Santander Asset Management México, logrando un crecimiento orgánico del 54 % en AUMs en solo dos años y liderando la adquisición e integración de la operadora BNP Paribas en México. Entre 2019 y 2023 encabezó Equity Capital Markets en Banco Santander México, donde participó en la captación de más de 7,000 millones de dólares en

17 transacciones y ocupó el primer lugar en las League Tables de México durante cuatro años consecutivos. Con una sólida base en análisis y estrategia de inversiones, Cecilia dirigió entre 2015 y 2019 el área de Equity Research y Estrategia de México, publicando más de 400 reportes y siendo reconocida por Institutional Investor como Runner-Up en tres ocasiones. Es inversionista ángel en capital de riesgo y ha sido nombrada por la Revista Expansión como una de las "100 Mujeres Más Poderosas de los Negocios" de México en 2024 y 2025, reflejo de su influencia en el sector financiero. Formada en la Pontificia Universidad Católica de Chile y con programas ejecutivos en London School of Economics, EGADE y Kellogg, complementa su perfil con múltiples consejerías — entre ellas en AMIB y APX Capital— y es cofundadora de Mujeres en Finanzas México.

Nombramiento de Miembros del Comité Técnico

Los miembros del Comité Técnico deben ser nombrados en los términos descritos más adelante; en el entendido de que el Fiduciario en ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico. El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

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

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

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

d) Experiencia de los Miembros Independientes. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar

sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

Cualesquiera otros miembros del Comité Técnico deberán ser nombrados en Asamblea de Tenedores.

Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia.

a) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este apartado "*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia*" notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso, debiendo para ello comprobar tener, por lo menos 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por Fibra Uno o, en su caso, por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Administrador, por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda conforme a los incisos b. y c. del apartado "*Nombramiento de Miembros del Comité Técnico*" anterior o, en el caso de se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

c) La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario, se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

d) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico de conformidad con el presente apartado y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor.

Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Representante Común (quien, a su vez deberá hacer del conocimiento del presidente y del secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente si dicho Tenedor cuenta con la tenencia para mantener dicha designación de un miembro del Comité Técnico) las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor. El Representante Común deberá de requerir a dicho Tenedor las constancias de depósito que evidencien el monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto.

e) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso a. del apartado "*Nombramiento de Miembros del Comité Técnico*" anterior, dejan de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores

deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, de que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

f) En caso de que, en cualquier momento, dejen de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, Fibra Uno deberá entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia; en el entendido, que desde la fecha en que hayan dejado de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, los miembros del Comité Técnico correspondientes (y su suplentes) dejarán de formar parte del Comité Técnico, se deberán de escusar de acudir a cualquier sesión del Comité Técnico y no tendrán derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

En los casos referidos anteriormente, la designación de los sustitutos miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá efectuarse en cualquier momento por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, mediante la notificación al Fiduciario y al Administrador.

g) Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá: (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente; y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas sean Miembros Independientes.

h) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

i) La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda, con previo aviso al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico.

Nombramiento del Presidente y Secretario

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe en la sesión inicial: (i) Fibra Uno, en caso de que tenga el derecho a designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico; o (ii) la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, en caso de que cuente con el derecho a que se refiere el inciso c. del apartado "*Nombramiento*

de Miembros del Comité Técnico" anterior; o (iii) la mayoría de los miembros del Comité Técnico en los demás casos. El presidente tendrá: (1) voto de calidad en caso de empate en las votaciones del Comité Técnico, y (2) derecho a vetar cualquier resolución del Comité Técnico que considere de relevancia y que a su juicio no haya contado con los elementos de información necesarios para su análisis y valoración. Dicha facultad de veto deberá ser ejercida, exclusivamente, para efectos de que se vuelva a discutir el punto de la orden del día relativo a la resolución vetada, en una nueva sesión del Comité Técnico. A dichos efectos, el Administrador deberá llevar a cabo el estudio de los elementos adicionales que sean necesarios y elaborar un informe que tenga la información suficiente a juicio del Comité de Prácticas, para que el punto de la orden del día vetado pueda ser sometido para discusión y votación del Comité Técnico.

El secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por la mayoría del Comité Técnico en todo caso.

Sesiones del Comité Técnico
El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido de que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito, pudiendo utilizarse al efecto medios electrónicos y contendrá: (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación con los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 (tres) Días antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.

Las sesiones podrán celebrarse mediante conferencia telefónica o cualquier otro medio que permita la comunicación entre los participantes en tiempo real. Las reuniones podrán ser grabadas. El secretario confirmará por escrito la presencia de los miembros participantes mediante conferencia telefónica o cualquier otro medio a efectos de constituir quórum.

El quórum para una sesión de comité técnico es la mayoría de los miembros o sus respectivos suplentes, según corresponda, salvo en los casos específicamente previstos en el Fideicomiso, en los que la obtención del quórum requerirá el voto de la mayoría de los miembros independientes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro de nuestro Comité Técnico que tenga un conflicto de interés con respecto a cualquier decisión que deba tomar nuestro Comité Técnico deberá abstenerse de participar y asistir a la discusión y votación sobre dicho asunto; sin embargo, dicho miembro no tendrá derecho a voto con respecto a dicha decisión.

Facultades del Comité Técnico
El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

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

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

ii. Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas o Desinversiones por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos Subsidiarios) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera inversión, adquisición, enajenación, ventas o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, en el entendido de que dicha aprobación deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para efectuar la Desinversión que se le instruya.

iii. Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico: (i) que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control) o por las Personas Relacionadas con éstos, (ii) que estuvieren relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control y (iii) que pudieran tener un conflicto de interés relacionado con la operación que pretende aprobarse; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado. Para efectos de claridad, las referencias a Fibra Uno y la Familia de Control a que se refiere la presente fracción, serán aplicables exclusivamente cuando los mismos tengan la facultad referida en los incisos b) o c) respectivamente del apartado "*Nombramiento de Miembros del Comité Técnico*" anterior.

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

iv. Asignar a un comité o subcomité, los cuales estarán integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico y cuya mayoría de integrantes deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y estar presididos por un Miembro Independiente, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

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

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

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

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

ix. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo establecido en la sección 11.4 de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

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

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

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

xiii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

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

xv. Considerar y, en su caso aprobar o denegar toda solicitud para la transmisión de CBFIs conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

xvi. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.

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

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

xix. Establecer: (i) el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. En el entendido de que el Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de

las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes; y (ii) los comités o subcomités que sean necesarios que los auxilien en el desempeño de sus funciones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

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

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

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración NEXT.

En términos de lo dispuesto en el inciso xix de la sección 9.1.22 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, el Comité Técnico será auxiliado en el desempeño de sus funciones por un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas, sin perjuicio de que pueda establecer los comités o subcomités que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Deberes de los miembros del Comité Técnico.

Nuestro Fideicomiso impone un deber de diligencia y lealtad a los miembros de nuestro Comité Técnico, de conformidad con la LMV y las disposiciones aplicables a los consejeros de las sociedades anónimas bursátiles, ya que no existe un conjunto específico de normas aplicables a los miembros de un comité técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en el mejor interés de la Fibra y de sus tenedores. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico deben obtener la información necesaria de la administración de NEXT, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar en el mejor interés de la Fibra y de sus Tenedores. Este deber de diligencia se cumple, principalmente, asistiendo a las reuniones de nuestro Comité Técnico y divulgando la información relevante obtenida por el miembro correspondiente de nuestro Comité Técnico en dichas reuniones. La falta de diligencia por parte de los miembros de nuestro Comité Técnico los hace solidariamente responsables de los daños y perjuicios que nos ocasionen a la Fibra y a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de sus funciones y abstenerse de discutir y votar sobre asuntos en los que un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de intereses. Además, el deber de lealtad se viola si un tenedor o grupo de tenedores de los CBFIs es favorecido a sabiendas o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un director se aprovecha de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también se viola por (i) un Tenedor o grupo de Tenedores es favorecido a sabiendas; (ii) sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un director se aprovecha de una oportunidad corporativa; (iii) un miembro de nuestro Comité Técnico no registra, o causa la falta de registro, de cualquier transacción en los registros del Emisor que pudiera afectar sus estados financieros; (iv) el miembro de nuestro Comité Técnico utiliza activos corporativos o aprueba el uso de activos corporativos en violación de las políticas de un emisor; (v) no revelar al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité Técnico pueda encontrar en el ejercicio de sus funciones y (vi) revelar información falsa o engañosa, u omitir el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. El incumplimiento del deber de lealtad haría a los miembros de nuestro Comité Técnico solidariamente responsables de los daños y perjuicios que nos ocasionen a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad

también surgiría si los daños y perjuicios se originaran como resultado de los beneficios obtenidos por el miembro o los miembros o terceros, como resultado de las acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios resultantes del incumplimiento del deber de diligencia o del deber de lealtad podrán ejercerse únicamente en nuestro beneficio y podrán ser interpuestas por nosotros o por tenedores que representen el 5% o más de los CBFIs. En su caso, las acciones penales solo podrán ser interpuestas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa consulta con la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente (incluida la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó la decisión basándose en información proporcionada por el Administrador o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no podían estar sujetas a dudas razonables, (iii) seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podían haber sido previsibles, (iv) seleccionó la alternativa más apropiada de buena fe y cualquier efecto negativo de esa decisión no era razonablemente previsible y (v) se tomaron medidas en cumplimiento de las resoluciones adoptadas en una reunión del Comité Técnico.

Remuneración a los Miembros del Comité Técnico.

De conformidad con el Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, tratándose de los Miembros Independientes.

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 13 de abril de 2026:

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Auditoría:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Alejo Martín Muñoz Manzo	Presidente	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
Herminio Blanco Mendoza	Miembro	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.

(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.

El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: (i) evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año, (ii) discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación, (iii) informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos del Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte, (iv) solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, (v) requerir al Administrador, al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control del Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales o fideicomisos que éstos controlen, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones, (vi) investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia, (vii) recibir observaciones formuladas por Tenedores, el Representante Común, el Administrador, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones, (viii) llevar a cabo reuniones periódicas con los ejecutivos del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario, (ix) informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse, (x) convocar, a través del Fiduciario, a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes, (xi) vigilar que el Administrador y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité, (xii) cumplir con sus obligaciones de conformidad con lo establecido en la CUAE, y (xiii) vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario y del Administrador se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité de Prácticas

El Comité de Prácticas se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Prácticas:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Herminio Blanco Mendoza	Presidente	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.**

						Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
Jaime Chico Pardo	Miembro	76	Masculino	1		Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1		Silvergreen Capital[**]

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Prácticas son expertos en materia financiera.
(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas son del sexo masculino.

El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: (i) opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas con el Administrador, el Fideicomitente Inicial, Fibra Uno, la Familia de Control y los Fideicomitentes Júpiter y en los casos referidos en la sección "*Facultades del Comité Técnico*" anterior, (ii) opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico, (iii) presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes, (iv) recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones y opinar acerca de la suficiencia del informe del Administrador a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, (v) asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de sus facultades, (vi) solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones y (vii) todas las demás conferidas al mismo en el Fideicomiso.

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Nominaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Jaime Chico Pardo	Presidente	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
Alejo Martín Muñoz Manzo	Miembro	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
André El-Mann Arazi	Miembro	62	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*

Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Jaime Chico Pardo, Alejo Martín Muñoz Manzo y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Nominaciones es responsable, entre otras cosas, de la nominación de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, todo para su posterior revisión y aprobación por parte de nuestro Comité Técnico.

Comité de Compensaciones

El Comité de Compensaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Compensaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
María Cecilia Jiménez Cornejo	Presidente	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
Jaime Chico Pardo	Miembro	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
André El-Mann Arazi	Miembro	62	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Jaime Chico Pardo, Luis Javier Peña Kegel y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de los planes de compensación, desarrollo de recursos humanos y esquemas de retención gerencial, todo para su posterior revisión y aprobación por parte de nuestro Comité Técnico.

Comité de Ética y Sostenibilidad

El Comité de Ética y Sostenibilidad se integra con los 3 (tres) miembros que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad:

Miembro Propietario	Cargo	Edad	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Ana Karen Mora González	Presidente	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Fibra Uno*
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Miembro	59	Masculino	1	

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) El 66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad son del sexo masculino y 33% del sexo femenino.

Nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad se encarga, entre otras cosas, de los asuntos relacionados con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad en los sectores que invertimos.
La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Jhovany Alfan Galvan	38	Masculino	Director Jurídico	-	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

[1] Al 30 de septiembre de 2026.
[2] El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

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

Presupuesto del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

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

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

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

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

A la fecha del presente Reporte Anual, hemos celebrado operaciones y mantenido relaciones de negocio relevantes con Personas Relacionadas, incluyendo, entre otras, a Fibra Uno, NEXT Properties, el Administrador, F1 Management, S.C., los Fideicomitentes Júpiter y otras personas o entidades relacionadas con la Familia de Control y E-Group. Entre dichas operaciones destacan la celebración del Convenio de Socios de fecha 24 de noviembre de 2025, conforme al cual Fibra Uno concede a Fibra NEXT el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group; la celebración del Contrato de Prestación de Servicios F1 Management; así como los Contratos de Administración celebrados con el Administrador para la administración del patrimonio de Fibra NEXT y de NEXT Properties.

La estructura operativa y corporativa de Fibra NEXT implica la existencia de potenciales conflictos de interés, particularmente cuando una oportunidad de inversión, adquisición, desinversión, financiamiento o administración de activos puede resultar adecuada tanto para Fibra NEXT como para Fibra Uno, NEXT Properties, F1 Management, S.C., los Fideicomitentes Júpiter u otras Personas Relacionadas. Asimismo, ciertos activos y contratos se encuentran sujetos a derechos de preferencia, derechos de readquisición, derechos de primera oferta y otros mecanismos contractuales que podrían influir en el momento, estructura o términos de determinadas operaciones. No obstante, nuestros documentos constitutivos prevén mecanismos de aprobación, abstención y supervisión aplicables a operaciones con Personas Relacionadas y a supuestos de conflicto de interés. Para efectos contables, adicionalmente se revelan como operaciones con partes relacionadas aquellas que deban considerarse como tales conforme a las *IFRS*. A la fecha del presente Reporte Anual, no se han identificado incumplimientos materiales a los contratos relevantes con partes relacionadas descritos en esta sección.

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador y sus afiliadas, incluyendo a Fibra Uno y los Fideicomitentes Júpiter y sus afiliadas. En particular, algunos de los miembros no

independientes de nuestro Comité Técnico pudieran ser directivos del Administrador en el futuro. Los contratos de administración se negociaron entre partes relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado en condiciones de mercado con terceros no afiliados. Hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para abordar posibles conflictos de interés.

Cualquier transacción con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés debe ser aprobada por el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como por el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Específicamente, en el caso de la aprobación de transacciones con Personas Relacionadas con Fibra Uno o la Familia de Control, los siguientes miembros deberán abstenerse de votar: (i) los miembros que hayan sido designados por Fibra Uno o, en su caso, la Familia Control, a través del Fideicomiso de Control, o Personas Relacionadas con ellos; (ii) los miembros relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control; y (iii) los miembros que puedan tener un conflicto de interés relacionado con la transacción a aprobar. La abstención de estos miembros no afectará el quórum requerido para la instalación de nuestro Comité Técnico. En cualquier caso, las transacciones deberán realizarse en condiciones de mercado.

Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para nosotros como para los Fideicomitentes Júpiter, de conformidad con el Fideicomiso y los convenios de aportación relacionados con el Portafolio, siempre que el Fideicomiso de Control posea al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Júpiter han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad futura de inversión inmobiliaria que ellos obtengan, siempre que dicha oportunidad involucre propiedades industriales. De conformidad con el Fideicomiso, siempre que el Fideicomiso de Control posea al menos el 15% de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Júpiter deben notificar a nuestro Comité Técnico su intención de adquirir o vender cualquier propiedad que cumpla sustancialmente con todos los Criterios de Elegibilidad para nuestra inversión, dentro de los diez Días Hábiles siguientes a su determinación de dicha intención.

Asimismo, como resultado de la aportación de Fibra Uno del Portafolio Industrial FUNO: (i) la Familia Otorgante otorgó al Fiduciario el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group y (ii) Fibra Uno tiene el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tiene el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (x) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (y) Fibra Uno mantenga una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe el Fideicomiso, y (z) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre inmuebles con vocación industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Júpiter, a través del Fideicomiso de Control y siempre que posean el 15% o más de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La supervisión de la operación y administración de los recursos

donados se llevará a cabo a través del comité o subcomité del Comité Técnico establezca en términos de lo dispuesto en el propio Fideicomiso; en el entendido de que porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

No podemos garantizar que nuestras políticas logren eliminar la influencia de dichos conflictos. De no tener éxito, podrían tomarse decisiones que no reflejen plenamente los intereses de los Tenedores.

Algunos miembros de nuestro Comité Técnico vendieron o aportaron propiedades a nuestro patrimonio. Debido a nuestro deseo de mantener la relación con los miembros de nuestro Comité Técnico con quienes hemos celebrado los Convenios de Aportación, podríamos optar por no hacer valer, o hacerlo con menor rigor, nuestros derechos en virtud de estos convenios.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con el Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a personas relacionadas. De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, antes de celebrar cualquier contrato, transacción o relación sustancial con una parte relacionada, incluyendo al Administrador, al Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter, Fibra Uno y la Familia de Control, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter, la Familia de Control, Fibra Uno y el Administrador, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos garantizar que nuestras políticas logren eliminar la influencia de dichos conflictos. Si no tienen éxito, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores.

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

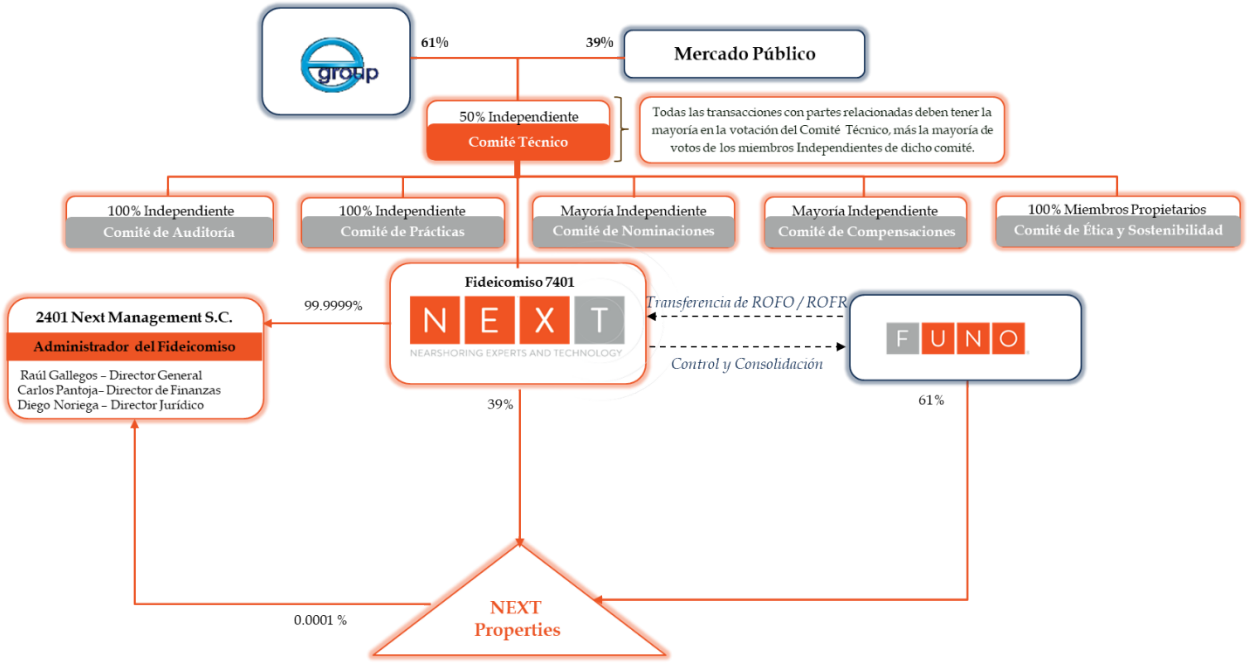
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de capitales

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs

Estructura del Fideicomiso
El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 30 de septiembre de 2026:



Comité Técnico

Para mayor información ver sección "2. *EL FIDEICOMISO* - d. Contratos y acuerdo relevantes", del presente documento.

Directivos de nuestro Administrador

Para mayor información ver sección "2. *EL FIDEICOMISO* - d. Contratos y acuerdo relevantes", del presente documento.

Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2025, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs en circulación
Fideicomiso de Control	238,985,869	60.91%

Al 30 de septiembre de 2026, el número total de CBFIs en circulación asciende a 405,903,582.

Algunos miembros de nuestro Comité Técnico son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera mensual y trimestral:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
Julio de 2025	100	100	100	0.00%	10,976
Agosto de 2025	99.99	100	99.61	-0.01%	44,624
Septiembre de 2025	99.99	99.99	97.25	0.00%	1,973
Octubre de 2025	99.99	99.99	99.99	0.00%	1,465
Noviembre de 2025	99.99	101.99	98.95	0.00%	16,700
Diciembre de 2025	100	100	95.84	0.01%	103,267
Enero de 2026	98.84	100	97.55	0.73%	50,525
Febrero de 2026	98	99.33	98	-0.85%	34,166
Marzo de 2026	94.73	99	93.45	-3.92%	378,585
Abril de 2026	94.7	96.35	94	-1.07%	46,782
Mayo de 2026	95.79	99	94.01	1.89%	44,571
Junio de 2026	93.67	97.6	92.5	-2.00%	88,849
Julio de 2026	93	95.31	90.35	-1.22%	52,032
Agosto de 2026	90.67	94.53	90.5	-2.87%	30,659
Septiembre de 2026	95.37	97.5	92.37	3.25%	60,898

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
3Q2025	99.99	100	97.25	-0.01%	21,727
4Q2025	100	101.99	95.84	0.01%	39,994
1Q2026	94.73	100	93.45	-3.45%	157,069
2Q2026	93.67	99	92.5	-1.16%	60,996
3Q2026	95.37	97.5	90.35	1.30%	47,991

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra “NEXT 25”.

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

(iii) Formador de mercado

Durante el año inmediato anterior, recibimos servicios de formación de mercado por parte de BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., conforme al contrato de prestación de servicios de formación de mercado celebrado el 25 de septiembre de 2025 con dicha entidad, como formador de mercado. El contrato prevé una vigencia inicial de 12 meses contados a partir de la fecha en que el formador de mercado notifique a la Emisora el cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la autorización de la BMV para actuar como formador de mercado respecto de los CBFIs, contando con un plazo forzoso de 6 (seis) meses, con posibilidad de prórroga de común acuerdo entre las partes. Asimismo, una vez transcurrido el plazo forzoso de 6 (seis) meses, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante notificación por escrito a la otra con al menos 30 días naturales de anticipación.

En términos generales, los servicios prestados por el formador de mercado consisten en mantener una presencia operativa continua sobre los CBFIs en el sistema de remate del mercado de capitales administrado por la BMV,

mediante posturas de compra y venta con recursos propios, con el objeto de procurar una mayor liquidez, establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios.

A la fecha del presente Reporte, consideramos que los servicios de formación de mercado han acompañado la operación bursátil de nuestros CBFIs; no obstante, no resulta posible aislar con precisión su efecto individual en el volumen de operación o en la cotización de los mismos, dado que dichos indicadores también dependen de condiciones generales de mercado y de otros factores ajenos a la actuación del formador de mercado.

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos, 2026 cifras 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 CBFIs	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 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**

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 periodo	10,308,475	-	10,308,475	14	-	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 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.

Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. [1]
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI. [2]
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. [3]
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso. [4]
- Reformar ciertas estipulaciones del Contrato de Fideicomiso. [5]
- Terminar el Contrato de Fideicomiso. [5]
- Liquidar nuestros Activos. [5]

● Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. [5]
● Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. [6]
● Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
● Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
● Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier tercero. [7]
● Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
● Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso. [8]
● Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. [9]
● Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. [10]
● Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico [11]

● Órgano de administración de nuestro negocio.
● Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. [12]
● En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
● Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
● Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
● Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
● Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
● Establecer y reformar las políticas de inversión.
● Establecer las políticas de distribución y aprobar Distribuciones Totales
● Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
● Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
● Nombrar al secretario del Comité Técnico.
● Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
● Nombrar a los miembros del Comité de Compensaciones.
● Nombrar a los miembros del Comité de Ética y Sostenibilidad.
● Verificar el cumplimiento del Administrador con los Contratos de Administración.
● Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
● Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. [13]
● Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
● Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. [14]
● Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría [15]

● Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
● Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
● Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
● Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
● Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.

● Verificar el cumplimiento del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
● Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
● Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
● Brindar opiniones sobra las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
● Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas [16]

● Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
● Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
● Evaluar el desempeño de los altos directivos.
● Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar y al Fiduciario.
● Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
● Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
● Brindar opiniones sobre Totales.

De Nominaciones [17]

● Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
● Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
● Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

De Compensaciones [18]

● Elaborar los planes de compensación, desarrollo de recursos humanos y esquemas de retención gerencia.

De Ética y Sostenibilidad [18]

● Elaborar estrategias y políticas en materia de ética y sostenibilidad en los sectores que invertimos.

OTROS

Administrador

● Realizar la administración diaria de nuestros Activos y apoyar funciones necesarias para nuestro Portafolio.

F1 Management, S.C.

● Asesorar al Administrador para el cumplimiento oportuno de las obligaciones contables, fiscales, financieras, de prevención de lavado de dinero y ambientales de NEXT Properties,
● La realización de actividades administrativas relacionadas con la facturación y la cobranza;

Fiduciario

● Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
● Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
● Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fibra Uno

● Nombrar al presidente del Comité Técnico.
● Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de los Derechos Fideicomisarios.

Fideicomiso de Control

● Nombrar al presidente del Comité Técnico, en su caso.
● Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de los Derechos Fideicomisarios, en su caso.

[1] Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

[2] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

[3] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[4] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[5] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

[6] Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

[7] Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

[8] Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

[9] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.

[10] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

[11] Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

[12] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[13] Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

[14] Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

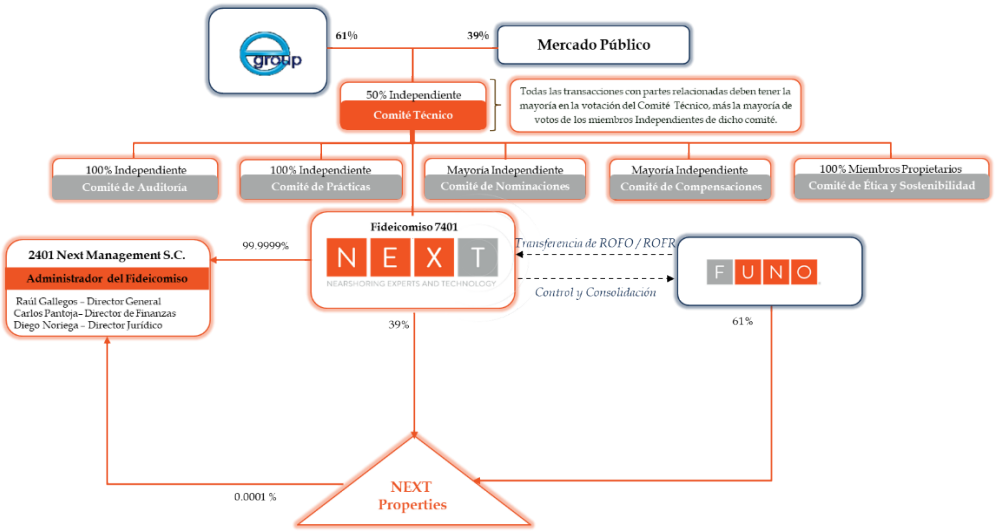
[15] Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

[16] Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

[17] Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

[18] Para que las sesiones del Comité de Ética y Sostenibilidad se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 30 de septiembre de 2026:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra NEXT (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico, colaboradores de Fibra NEXT y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra NEXT se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros Arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales incluyendo, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad e inclusión y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

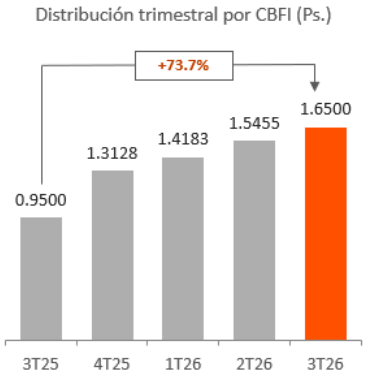
Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Al cierre del 3T26, se presentan los principales indicadores, donde se muestra el rendimiento del Fideicomiso:

AFFO controlado de Ps. $681.0 millones, 97% distribuido: Ps. $1.6500 por CBFI

Cifras en millones de pesos, salvo indicación. Distribución del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026

Concepto	3T26	2T26	9M26
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	7,995.4
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	1,019.1	(1,643.8)	(348.1)
(+) Amortización de comisiones bancarias	–	–	12.5
(+/-) Otros ingresos (gastos)	–	(2.4)	–
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades	(2,624.4)	–	(2,624.4)
FFO consolidado	**1,747.2**	**1,674.6**	**5,035.5**
(-) Capex de mantenimiento y comisiones	(114.5)	(82.0)	(298.7)
AFFO consolidado	**1,632.7**	**1,592.6**	**4,736.7**
(-) Participación no controladora	(951.7)	(986.2)	(2,892.7)
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**1,844.1**
Por CBFI (Ps.)			
FFO controlado	1.9950	1.7544	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	4.6716
Resultado fiscal	1.6500	0.7727	3.1319
Reembolso de capital	–	0.7728	1.5397
Distribución / AFFO controlado	97%	100%	100%



Factores del trimestre

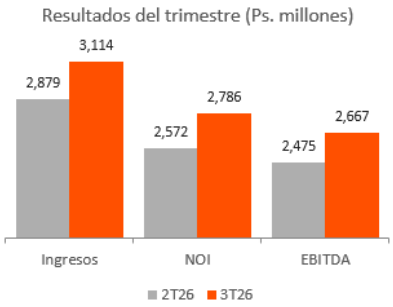
- Incremento en la distribución de 6.8% vs. 2T26.
- Crecimiento en AFFO Controlado de 12.3% vs. 2T26.
- Distribución derivada del 100% del resultado fiscal.

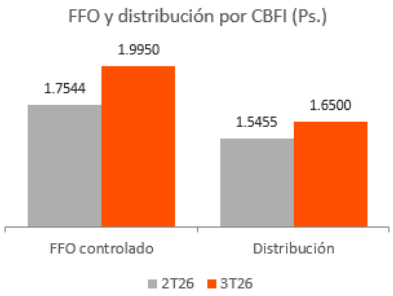
Se muestra el resumen financiero (NOI), al cierre del 3T26:

Resumen financiero; incremento del NOI +8.3% en el trimestre

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Concepto	3T26	2T26	Var.	9M26
Resultados				
Ingresos totales	3,114.4	2,879.0	8.2%	8,783.8
Ingreso operativo neto (NOI)	2,785.6	2,571.6	8.3%	7,858.5
Margen NOI	*89.4%*	*89.3%*	*12 pb*	*89.5%*
EBITDA	2,667.2	2,475.0	7.8%	7,526.2
Margen EBITDA	*85.6%*	*86.0%*	*(33 pb)*	*85.7%*
FFO consolidado	1,747.2	1,674.6	4.3%	5,035.5
AFFO consolidado	1,632.7	1,592.6	2.5%	4,736.7
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**12.3%**	**1,844.1**
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	1.0%	7,995.4
Por CBFI, atribuible a tenedores NEXT (Ps.)*				
CBFIs en circulación (millones)	405.9	392.4	3.4%	405.9
CBFIs promedio en circulación (millones)	398.8	392.4	1.6%	382.2
FFO controlado	1.9950	1.7544	13.7%	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**10.5%**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	6.8%	4.6716
Balance y apalancamiento				
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	(56.8%)	–
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	10.0%	–
Deuda total	61,548.1	54,743.9	12.4%	–
LTV (metodología CNBV)	33.6%	32.2%	140 pb	–
Deuda neta / EBITDA anualizado	5.5x	5.0x	0.6x	–





*-Métricas por CBFI utilizan los CBFIs promedio del trimestre.
Nota: Se comparan trimestres consecutivos (3T26 vs. 2T26) porque Fibra NEXT inició operaciones después del 2T25 y consolidó la mayoría de sus activos a partir de noviembre de 2025 (4T25); las cifras de 2025 no son comparables.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	NEXT
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	NEXT
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,351,132,000	10,308,475,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,086,042,000	1,503,452,000
Impuestos por recuperar	4,129,957,000	3,424,291,000
Otros activos financieros	50,727,000	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,617,858,000	15,236,218,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,617,858,000	15,236,218,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	207,614,000	155,927,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	82,981,000	91,554,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	175,254,793,000	153,009,407,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	446,554,000	42,841,000
Total de activos no circulantes	175,991,942,000	153,299,729,000
Total de activos	183,609,800,000	168,535,947,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,043,059,000	573,750,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,501,788,000	4,374,556,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	7,544,847,000	4,948,306,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	7,544,847,000	4,948,306,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	394,084,000	112,365,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	55,480,266,000	52,007,965,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	55,874,350,000	52,120,330,000
Total pasivos	63,419,197,000	57,068,636,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	42,530,184,000	38,709,610,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	6,574,797,000	4,120,823,000
Otros resultados integrales acumulados	26,362,000	(201,072,000)
Total de la participación controladora	49,131,343,000	42,629,361,000
Participación no controladora	71,059,260,000	68,837,950,000
Total de capital contable	120,190,603,000	111,467,311,000
Total de capital contable y pasivos	183,609,800,000	168,535,947,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	3,114,438,000	8,783,783,000	132,384,000	132,384,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	3,114,438,000	8,783,783,000	132,384,000	132,384,000
Gastos de venta	392,481,000	1,095,888,000	6,936,000	17,330,000
Gastos de administración	54,720,000	161,706,000	2,487,000	2,487,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,667,237,000	7,526,189,000	122,961,000	112,567,000
Ingresos financieros	4,175,682,000	9,133,897,000	93,436,000	93,436,000
Gastos financieros	3,490,411,000	8,664,675,000	341,000	341,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	3,352,508,000	7,995,411,000	216,056,000	205,662,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	3,352,508,000	7,995,411,000	216,056,000	205,662,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	3,352,508,000	7,995,411,000	216,056,000	205,662,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,335,541,000	3,168,759,000	199,096,000	188,702,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,016,967,000	4,826,652,000	16,960,000	16,960,000
Utilidad por acción [bloque de texto]		0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	3.5811	3.5811	0.9523	0.9523
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	3.5811	3.5811	0.9523	0.9523
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	3.5811	3.5811	0.9523	0.9523
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	3.5811	3.5811	0.9523	0.9523

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	3,352,508,000	7,995,411,000	216,056,000	205,662,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	89,011,000	235,047,000	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	89,011,000	235,047,000	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	89,011,000	235,047,000	0	0
Total otro resultado integral	89,011,000	235,047,000	0	0
Resultado integral total	3,441,519,000	8,230,458,000	216,056,000	205,662,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,416,229,000	3,396,193,000	199,096,000	188,702,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	2,025,290,000	4,834,265,000	16,960,000	16,960,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	7,995,411,000	205,662,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	2,503,233,000	(93,436,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	0	3,222,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(350,286,000)	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(2,624,399,000)	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(225,576,000)	(41,026,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	150,402,000	(1,915,261,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(454,397,000)	116,894,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	395,259,000	135,254,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	861,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(604,903,000)	(1,794,353,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	7,390,508,000	(1,588,691,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7,390,508,000	(1,588,691,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	7,455,923,000	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	3,322,896,000	61,484,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	377,847,000	93,436,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	56,702,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10,344,270,000)	31,952,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	8,000,000,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	30,256,000	229,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	2,080,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	113,242,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	4,291,096,000	0
- Intereses pagados	2,435,933,000	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(213,054,000)	(411,574,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5,003,581,000)	7,588,197,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(7,957,343,000)	6,031,458,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(7,957,343,000)	6,031,458,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	10,308,475,000	14,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,351,132,000	6,031,472,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	38,709,610,000	0	0	4,120,823,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,168,759,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,168,759,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	4,814,186,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	993,612,000	0	0	684,529,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(30,256,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,820,574,000	0	0	2,453,974,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	42,530,184,000	0	0	6,574,797,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(201,072,000)	(201,072,000)	42,629,361,000	68,837,950,000	111,467,311,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,168,759,000	4,826,652,000	7,995,411,000
Otro resultado integral	0	0	0	227,434,000	227,434,000	227,434,000	7,613,000	235,047,000
Resultado integral total	0	0	0	227,434,000	227,434,000	3,396,193,000	4,834,265,000	8,230,458,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	4,814,186,000	0	4,814,186,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,678,141,000	2,612,955,000	4,291,096,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(30,256,000)	0	(30,256,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	227,434,000	227,434,000	6,501,982,000	2,221,310,000	8,723,292,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	26,362,000	26,362,000	49,131,343,000	71,059,260,000	120,190,603,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,000	0	0	(1,265,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	188,702,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	188,702,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	21,114,647,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(411,345,000)	0	0	(47,988,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	20,703,302,000	0	0	140,714,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	20,703,303,000	0	0	139,449,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(1,264,000)	0	(1,264,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	188,702,000	16,960,000	205,662,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	188,702,000	16,960,000	205,662,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	21,114,647,000	1,235,607,000	22,350,254,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(459,333,000)	0	(459,333,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	20,844,016,000	1,252,567,000	22,096,583,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	20,842,752,000	1,252,567,000	22,095,319,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	42,530,184,000	38,709,610,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	5	3
Numero de empleados	1	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	405,903,582	392,403,582
Numero de acciones recompradas	316,400	0
Efectivo restringido	78,291,000	91,554,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	18,461,559,000	132,384,000
Utilidad (pérdida) de operación	15,794,934,000	112,217,000
Utilidad (pérdida) neta	19,200,745,000	205,312,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	12,221,878,000	188,352,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,351,132,000	10,308,475,000
Total efectivo	2,351,132,000	10,308,475,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,351,132,000	10,308,475,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	278,196,000	52,644,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	303,474,000	1,288,306,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	384,937,000	162,502,000
Total anticipos circulantes	384,937,000	162,502,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	119,435,000	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,086,042,000	1,503,452,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	207,614,000	155,927,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	207,614,000	155,927,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	175,254,793,000	153,009,407,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	175,254,793,000	153,009,407,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	38,362,000	224,039,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	469,481,000	249,949,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	76,156,000	12,480,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	76,156,000	12,480,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	246,396,000	71,568,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	322,552,000	84,048,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	212,664,000	15,714,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,043,059,000	573,750,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	6,067,815,000	4,185,801,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	433,973,000	188,755,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	6,501,788,000	4,374,556,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	394,084,000	112,365,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	394,084,000	112,365,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	21,855,159,000	18,146,521,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	33,625,107,000	33,861,444,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	55,480,266,000	52,007,965,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	26,362,000	(201,072,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	26,362,000	(201,072,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	183,609,800,000	168,535,947,000
Pasivos	63,419,197,000	57,068,636,000
Activos (pasivos) netos	120,190,603,000	111,467,311,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,617,858,000	15,236,218,000
Pasivos circulantes	7,544,847,000	4,948,306,000
Activos (pasivos) circulantes netos	73,011,000	10,287,912,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	2,912,687,000	8,262,257,000	126,478,000	126,478,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	201,751,000	521,526,000	5,906,000	5,906,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	3,114,438,000	8,783,783,000	132,384,000	132,384,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	179,651,000	487,222,000	5,905,000	5,905,000
Gastos por administración	118,392,000	332,313,000	(1,742,000)	8,652,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	46,624,000	128,227,000	1,151,000	1,151,000
Predial	47,814,000	148,126,000	1,622,000	1,622,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	392,481,000	1,095,888,000	6,936,000	17,330,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	54,720,000	161,706,000	2,487,000	2,487,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	54,720,000	161,706,000	2,487,000	2,487,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	40,273,000	377,847,000	93,436,000	93,436,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,511,010,000	6,131,651,000	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	2,624,399,000	2,624,399,000	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	4,175,682,000	9,133,897,000	93,436,000	93,436,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	960,262,000	2,881,080,000	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,530,149,000	5,783,595,000	341,000	341,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	3,490,411,000	8,664,675,000	341,000	341,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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**

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.

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

La administración de Fibra NEXT debe realizar juicios, estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y suposiciones relativas se basan en la experiencia y otros factores considerados relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

a. Juicio crítico en la aplicación de políticas contables

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad o un portafolio de propiedades representan una combinación de negocios o una adquisición de activos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Valuación de propiedades de inversion

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 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.

Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes al 30 de septiembre de 2026. La Administración de Fibra NEXT considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 5 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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 septiembre 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.

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

El Administrador del Fideicomiso usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

i. El número de Bienes Inmuebles (terrenos y edificios) adquiridos.

ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los

provee el Bien Inmueble adquirido (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).

iii. La medida en la que el Bien Inmueble adquirido asigna a sus propios empleados para administrar el Bien Inmueble y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes al 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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Declaración de cumplimiento.

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Citi México	ACGF 52362	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-04	2026-12-04	SOFR 1M	4.54	Quirografario	2,652,195,000	2,586,989,000	2,586,989,000	0	0	0	0	8,491,000	0.042	0
BBVA México	748915899	Pago a vencimiento	USD	Si	Pari-passu	2022-09-09	2029-09-09	SOFR 1M	5.64	Quirografario	13,760,025,000	13,380,975,000	0	0	0	13,380,975,000	0	0	0.2174	0
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	No	Pari-passu	2025-12-08	2026-10-02	TIIEF 28	7.31	Quirografario	1,450,000,000	1,450,000,000	1,450,000,000	0	0	0	0	0	0.0236	0
Santander	PQ	Pago a vencimiento	MXN	No	Pari-passu	2026-08-10	2026-11-20	TIIEF 28	7.27	Quirografario	1,780,000,000	1,780,000,000	1,780,000,000	0	0	0	0	2,157,000	0.0289	0
BBVA México	9400038045	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2026-09-30	2029-05-30	TIIE 28	8.67	Quirografario	722,250,000	722,250,000	10,500,000	12,750,000	12,750,000	686,250,000	0	174,000	0.0117	0
BBVA México	9400038053	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2026-09-30	2030-08-22	TIIEF 28	8.83	Quirografario	3,000,000,000	3,000,000,000	34,500,000	34,500,000	42,000,000	144,000,000	2,745,000,000	734,000	0.0487	0
BBVA México	PQ	Pagos constantes	USD	No	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	SOFR 3M	6.09	Hipotecario	225,480,000	214,765,000	3,122,000	3,791,000	3,792,000	204,060,000	0	1,309,000	0.0036	0
Metlife México	ADD-520183	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2023-11-27	2028-12-01	Tasa Fija	11.58	Hipotecario	732,440,000	729,390,000	1,976,000	2,093,000	2,218,000	723,103,000	0	7,042,000	0.0119	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2031-03-13	TIIE 28	9.26	Hipotecario	526,312,000	481,120,000	25,904,000	26,829,000	27,787,000	89,458,000	311,142,000	0	0.0078	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2026-08-24	2036-08-22	TIIEF 28	9.12	Hipotecario	300,000,000	298,909,000	6,722,000	7,036,000	7,363,000	24,209,000	253,579,000	0	0.0049	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2037-06-13	TIIEF 28	9.11	Hipotecario	509,588,000	498,545,000	7,317,000	8,175,000	8,389,000	29,883,000	444,781,000	0	0.0081	0
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	TIIE 28	8.67	Hipotecario	963,000,000	963,000,000	14,000,000	17,000,000	17,000,000	915,000,000	0	8,306,000	0.0156	0
Bancomext	20-351-1962538	Pagos constantes	MXN	No	Flujos de propiedades en garantía	2023-08-11	2031-02-23	TIIE 28	8.16	Hipotecario	1,843,734,000	1,817,031,000	16,553,000	18,058,000	18,440,000	60,567,000	1,703,413,000	823,000	0.0295	0
Total Bancarios [Miembro]											28,465,024,000	27,922,974,000	5,937,583,000	130,232,000	139,739,000	16,257,505,000	5,457,915,000	29,036,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
US89834MAD83/USP9402MAD13	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-03	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	6,396,495,000	6,913,450,000	0	0	0	0	6,913,450,000	70,433,000	0.1123	0
US89834MAA45/USP9402MAA73	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-03	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,081,779,000	7,311,026,000	0	0	0	0	7,311,026,000	105,553,000	0.1188	0
US89834MAE66/USP9402MAE95	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-03	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,995,619,000	5,350,607,000	0	0	0	0	5,350,607,000	51,470,000	0.0869	0
US89834MAC01/USP9402MAC30	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-03	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5,480,882,000	6,244,455,000	0	0	0	0	6,244,455,000	73,118,000	0.1015	0
US89834MAB28/USP9402MAB56	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	No	Pari-passu	2025-12-	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's	7,489,035,000	7,805,569,000	0	0	0	0	7,805,569,000	104,363,000	0.1268	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
						03				y BBB- por Fitch										
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											34,443,810,000	33,625,107,000	0	0	0	0	33,625,107,000	404,937,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											62,908,834,000	61,548,081,000	5,937,583,000	130,232,000	139,739,000	16,257,505,000	39,083,022,000	433,973,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.34

Total de financiamientos:	27,922,974,000
Total de deuda bursátil:	33,625,107,000

Total de intereses devengados no pagados

433,973,000

Activos:	183,609,800,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.53
Activos:	183,609,800,000
Títulos de capital:	120,190,603,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.63

Activos líquidos:	2,351,132,000
IVA por recuperar:	4,129,957,000
Utilidad operativa estimada:	5,953,211,000
Líneas de crédito revolventes:	12,488,910,000

Amortización estimadas intereses

4,120,678,000

Amortización programadas capital

6,067,815,000

Gastos de capital recurrentes estimados

220,327,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

4,839,387,000

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 30 de septiembre de 2026 de 17.8413 pesos por dólar estadounidense.