



Actinver

Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver
FIDUCIARIO EMISOR

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT.

Dirección Fiduciario:
Montes Urales 470, Piso 1
Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, México, 11000

Dirección Fideicomitente:
Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11
Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón
Ciudad de México, México, 01219.

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

INFORMACIÓN REFERENTE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs.

- Clave de Cotización: "NEXT 25".
- Número de CBFIs en circulación: 392,403,582 CBFIs.
- Número de CBFIs en tesorería: 355,199,866 CBFIs.
- Bolsas en las que los CBFIs están listados: Los CBFIs están listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene Senior Notes listados en "the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange".
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 7401, en el cual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actúa como fiduciario, constituido con fecha 13 de octubre de 2023, ratificado mediante instrumento número 49,624 en la misma fecha, ante la fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número 244 de la Ciudad de México (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso Fibra Next").
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
- Fideicomitente: Nearshoring Experts & Technology, S.C.
- Fideicomisarios: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común.
- Administrador: 2401 Next Management, S.C.
- Resumen de las características más relevantes de los Activos: El Portafolio está compuesto al 31 de diciembre de 2025 por 201 Activos divididos en 68 propiedades en la región Centro, 103 propiedades en la región Norte, 18 propiedades en la región Bajío y Occidente y 12 propiedades en Mercados Secundarios, con 7.5 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región Centro, 1.7 millones corresponden a la región Norte, 0.9 millones corresponden a la región Bajío y Occidente y 0.2 millones corresponden a Mercados Secundarios). Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de los Activos del Portafolio es del 97.7%. Al 31 de diciembre de 2025, los Activos correspondientes el Portafolio están arrendados a un total de 612 Arrendatarios bajo 944 Contratos de Arrendamiento.

- Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el 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 conferirán 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 que: (i) los CBFIs no otorgarán 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.
- Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra de conformidad con dichas Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, estaremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. No obstante lo anterior, nuestro Resultado Fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.
- Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efecto de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, es nuestra intención llevar a cabo las Distribuciones Totales, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dichas las Distribuciones Totales y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el Título II de la LISR.
- Fuente de las Distribuciones: Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.
- Nivel de endeudamiento (Anexo AA): 33.3%.
- Índice de cobertura de servicio de la deuda (Anexo AA): 2.29x.
- Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.
- Amortización de los CBFIs: Nuestros CBFIs no son amortizables.
- Periodicidad y forma de pago de rendimientos: Nuestro Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Efectivo en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.
- Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.
- Denominación del representante común de los Tenedores: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de estos instrumentos es el previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

Los CBFIs que se describen en este documento se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2025-052 en el Registro Nacional de Valores.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES POR LO QUE, EL CONTENIDO, EXACTITUD, VERACIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA CORRESPONDEN A LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA SUSCRIBEN. LO ANTERIOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 79 DE LA LMV.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este documento contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “considera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- nuestra estrategia de negocio e inversión y nuestra habilidad para ejecutarla;
- tendencias económicas en las industrias o mercados en los que operan nuestros clientes y el desempeño y condición financiera de éstos;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- la capacidad de mantener o incrementar los montos de las Rentas y las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles;
- el desempeño y condición económica de los Arrendatarios;
- la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;
- contingencias derivadas de los Activos adquiridos por o, que adquiera el Fideicomiso (directamente o a través de NEXT Properties), en específico para el sector inmobiliario industrial;
- la capacidad del Fideicomiso para llevar a cabo exitosamente adquisiciones estratégicas y en su caso, desarrollo de Bienes Inmuebles, y los tiempos para adquirir o desarrollar dichos Bienes Inmuebles;
- la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables o en absoluto;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Bienes Inmuebles;
- condiciones generales de mercado, económicas y políticas, especialmente en México;
- el efecto de los cambios en los principios contables, nueva legislación, intervención de autoridades regulatorias, disposiciones legislativas o gubernamentales y directivas gubernamentales y de política monetaria o fiscal en México y Estados Unidos;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que podrían afectar los Bienes Inmuebles;

- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar Distribuciones Totales;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras o a los Tenedores, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, Bienes Inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;
- la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria y administrar adecuadamente a la Emisora y a NEXT Properties, según corresponda, y para gestionar sus negocios y llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y el mantenimiento de los activos de la Emisora y de NEXT Properties, según corresponda;
- la capacidad para mantener la calidad de FIBRA conforme a lo previsto en la LISR;
- cambios en nuestra capacidad para obtener y mantener permisos tales como permisos o licencias relacionados con el uso de la tierra que podrían afectar nuestra capacidad para operar nuestras propiedades;
- obstáculos al comercio, incluyendo tarifas e impuestos de importación y cambios en las políticas comerciales actuales y cambios o salidas de tratados de libre comercio, incluyendo el T-MEC del cual México es parte que podrían afectar adversamente a los Arrendatarios actuales o potenciales clientes o a México en general;
- tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- la presencia de conflictos globales y los posibles efectos desestabilizantes de dichos conflictos o su expansión;
- fluctuaciones en el valor del Peso, cambios en la inflación y las tasas de interés en México y globalmente y sus efectos en la economía y ambiente global;
- posibles interrupciones de las actividades comerciales debido a eventos externos, como desastres naturales, terremotos, incendios, inundaciones, cortes de energía y huracanes, condiciones económicas adversas, amenazas imprevistas a la salud pública, incluidas pandemias, epidemias y otras enfermedades altamente transmisibles y sus posibles implicaciones; nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer las obligaciones actuales y futuras del servicio de la deuda y para realizar Distribuciones;
- actividades terroristas y criminales, así como otros eventos geopolíticos; y
- otras cuestiones mencionadas en este documento, incluyendo las descritas en la sección “1. Información General – c) Factores de Riesgo”, del presente documento.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este documento reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en el futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos y podrían cambiar como resultado de muchos eventos o factores, de manera enunciativa más no limitativa, los cuales no

conocemos en su totalidad. Algunos de estos factores se describen en las secciones identificadas bajo los siguientes encabezados *“Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación”* e *“Historia y Desarrollo del Fideicomiso”* del presente reporte. Si ocurriera algún cambio, nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de los expresados en nuestras expectativas sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros únicamente tienen vigor en la fecha en que se efectuaron. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos, situaciones, actos o hechos inciertos, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente cualquier declaración sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios o modificaciones en la Legislación Aplicable.

[sección de página intencionalmente en blanco]

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO DE FIBRA NEXT

Información Financiera

Este documento incluye los Estados Financieros Auditados.

Los Estados Financieros Auditados por el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs celebrada el día 13 de abril de 2026.

Los Estados Financieros Auditados han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera, o IASB por sus siglas en inglés, que difieren en algunos aspectos significativos de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos o "US GAAP".

Para mayor información respecto a riesgos relacionados con nuestros requerimientos de presentación de información financiera, favor de ver la sección *"Factores de Riesgo - Fibra NEXT, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta 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"*, del presente documento.

Información sobre Divisas

En este documento, el término "pesos", las abreviaturas "M.N.", "Ps." y "MXN" y el signo "\$" se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término "dólares" y el signo "US\$" "EU" y "EU\$" se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

ÍNDICE

ÍNDICE	vii
1. INFORMACIÓN GENERAL	1
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	1
b) Resumen Ejecutivo	19
c) Factores de Riesgo	41
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso	121
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.....	121
f) Destino de los fondos	121
g) Documentos de carácter público.....	121
h) Acontecimientos recientes.....	122
i) Otros Eventos Relevantes.....	122
2. EL FIDEICOMISO	124
a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso	124
b) Descripción del negocio.....	130
(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir	130
(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	131
(iii) Principales Clientes.....	131
(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal	133
(vi) Información de mercado.....	141
(vii) Estructura de administración	156
(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	156
(ix) Derechos.....	156
(x) Distribuciones.....	156
c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso	158
(i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso	158
(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.....	169
(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.	177
(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)	178
(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	180
(vi) Informe de deudores relevantes	180
d) Contratos y acuerdos relevantes	181
e) Administradores	210
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso	210
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	210
h) Auditores externos	213
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	213
j) Mercado de Capitales.....	214
(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs	214
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores	216
(iii) Formador de mercado	218
3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	220
a) Historia y Desarrollo del Administrador del Fideicomiso	220
b) Descripción del negocio.....	220
(i) Actividad Principal.....	220
(ii) Recursos Humanos.....	220
(iii) Estructura corporativa	220

(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	221
c) Administradores y Tenedores de los CBFIs.....	222
4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	239
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	239
b) Informe de créditos relevantes	242
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	250
(i) Resultados de la Operación.....	253
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	255
(iii) Control Interno	259
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	264
5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	266
a) Información financiera seleccionada.....	266
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	266
(i) Resultados de la operación.....	266
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	267
6. PERSONAS RESPONSABLES.....	268
7. ANEXOS.....	273
Anexo A	273

Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
ABR	Significa área bruta rentable (<i>gross-leaseable area</i>).
Activos	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles industriales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios.
Administrador	Significa 2401 Next Management, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos conforme a lo previsto en el Fideicomiso, el Fideicomiso NEXT Properties y en los Contratos de Administración.
Administradores del Portafolio (<i>Property Managers</i>)	Significa, conjuntamente: (i) el Administrador; (ii) Finsa Global Equity VII, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración del Portafolio de ciertos Activos; y (ii) PRK Industrial, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración del Portafolio de ciertos Activos.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea, ya sea ordinaria o extraordinaria, de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (" <u>Deloitte</u> "), o el despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del

Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Júpiter y del Fiduciario que por instrucciones del Comité Técnico y con la opinión favorable del Comité de Auditoría, contrate el Fiduciario para: (i) elaborar los estados financieros dictaminados del Fideicomiso; y (ii) verificar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con la Legislación Aplicable.

Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Bolsa	Significa la BMV o cualquier otra sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la LMV o cualquier otra bolsa de valores autorizada conforme a leyes extranjeras.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y la demás Legislación Aplicable.
CBFIs de Tesorería	Significa aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso que no hayan sido suscritos y, por lo tanto, que no gozarán de derechos económicos ni corporativos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.
CFF	Significa el Código Fiscal de la Federación, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa: (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión por medio de oferta pública a través de alguna Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y (ii) en su caso, la colocación privada en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión.

Comité de Auditoría	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integra exclusivamente con Miembros Independientes y tiene funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.
Comité de Compensaciones	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integra por acuerdo de dicho Comité Técnico y tiene funciones relacionadas con la compensación de directivos, funcionarios y empleados del Administrador.
Comité de Ética y Sostenibilidad	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integra por acuerdo de dicho Comité Técnico y tiene las funciones relacionadas con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad.
Comité de Nominaciones	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará por acuerdo de dicho Comité Técnico y tendrá las funciones que, en su caso determine el propio Comité Técnico, relacionadas, entre otros, con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico.
Comité de Prácticas	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integra exclusivamente con Miembros Independientes y tiene funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso, el cual está conformado y tiene las facultades y obligaciones de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa, respecto del Administrador: I. la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable, respecto de las funciones del Administrador; II. una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la Legislación Aplicable de dicha persona respecto del Fideicomiso o de las actividades realizadas a través del mismo declarada en sentencia o resolución judicial firme; III. un incumplimiento sustancialmente significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; IV. el concurso mercantil sobre dicha persona; o V. un acuerdo adoptado por la Asamblea de Tenedores para remover o sustituir al Administrador.

Constancias de Derechos Fideicomisarios	Significa las constancias emitidas por el fiduciario de cualquier Fideicomiso Subsidiario de que se trate en favor de sus respectivos fideicomisarios, que indican los Derechos Fideicomisarios que corresponden a sus titulares, conforme a las cuales se hace constar el porcentaje de la participación de dichos fideicomisarios en el patrimonio del Fideicomiso Subsidiario de que se trate; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.
Contratos de Administración	Significa el Contrato de Administración NEXT y el Contrato de Administración NEXT Properties.
Contrato de Administración NEXT Properties	Significa el contrato de prestación de servicios celebrado por el Fiduciario NEXT Properties y el Administrador, como administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración NEXT Properties, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Administración NEXT	Significa el contrato de prestación de servicios celebrado por el Fiduciario, en dicho carácter, y el Administrador, en dicho carácter, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración NEXT, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Contratos de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble, celebrados por el Fiduciario o cualquier Fideicomiso Subsidiario, conforme a las políticas e instrucciones que al efecto otorgue el Comité Técnico.
Contratos de Administración del Portafolio	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores del Portafolio (<i>Property Managers</i>) a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración de Portafolio.
Contrato de Prestación de Servicios F1 Management	Significa el contrato de prestación de Servicios de Soporte celebrado entre F1 Management, S.C. y NEXT Properties.
Contratos Tácitamente Renovados	Tiene el significado que se le atribuye en el apartado “2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso (i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso”, del presente documento.

Convenios de Aportación	Significa conjuntamente los Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO y los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter.
Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO	Significa los convenios a través de los cuales Fibra Uno aportó el Portafolio Industrial FUNO al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties (con Derecho de Readquisición).
Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter	Significa los convenios a través de los cuales Fibra NEXT aportó el Portafolio Júpiter Adicional al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties (con Derecho de Readquisición).
Convenio de Socios	Significa el contrato celebrado entre Fibra NEXT y Fibra Uno, conforme al cual, entre otros, Fibra Uno cedió en favor de Fibra Next el 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.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario realice Inversiones en Activos, según sean modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
CUAE	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
Cuentas o Cuentas del Fideicomiso	Significa cada una de las cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso abiertas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.
Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group	Significa el derecho de preferencia que, mediante la celebración del Convenio de Socios, Fibra Uno cedió al Fideicomiso, consistente en el derecho para adquirir preferentemente, bajo los mismos términos y condiciones que tengan negociados o que lleguen a negociar la Familia Otorgante con terceros, cualquier Activo con vocación industrial que dicha Familia Otorgante tenga la intención de enajenar o adquirir, siempre que dicho Activo cumpla sustancialmente con los Criterios de Elegibilidad.

Derecho de Readquisición	Significa el derecho que, en su caso y, de conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties, los Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO y los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter, tengan respectivamente Fibra Uno y el Fideicomiso Fibra NEXT, para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
Derechos Fideicomisarios	Significa los derechos concedidos a los fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los términos de los respectivos Fideicomisos Subsidiarios, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la LGTOC.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Décima Primera, sección 11.4 del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR; las reglas 3.21.2.3., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.9., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.13, y 3.21.2.14. de la RMF; las fichas de trámite 71/ISR, 72/ISR y 73/ISR contenidas en el Anexo 2 de la RMF y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario, una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso,

requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Distribución Total	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.
Documentos de Emisión	Significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el prospecto, el contrato de colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Colocación, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
E-Group	Significa el Grupo de Personas integrados por personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y de uso mixto relacionados con la Familia de Control.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros consolidados auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y por el período del 13 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2023.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Significa aquellos eventos que son considerados como “eventos relevantes” de conformidad con el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
Familia de Control	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores miembros de la familia El-Mann Arazi y sus parientes por afinidad; así como los descendientes de los primeros en primer grado en línea recta por consanguinidad y (ii) cualquier fideicomiso, sociedad, vehículo, entidad, instrumento, acuerdo o contrato a través de cual cualesquiera de las personas señaladas en el inciso (i) anterior, detenten la propiedad o derechos derivados de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.
Familia Otorgante	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra a usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Fecha de Distribución Total	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones Totales a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs.
FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación a Largo Plazo; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
Fibras o FIBRAS	Significa los fideicomisos de administración denominados “ <i>fideicomisos de inversión en bienes raíces</i> ” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
Fibra Uno	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Fibra Uno identificado con el número 1401.

Fideicomitente Inicial	Significa Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Fideicomisarios	Significa los Tenedores, por lo que hace a sus derechos económicos y corporativos sobre el Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Fideicomiso y la Legislación Aplicable.
Fideicomisarios NEXT Properties	Significa Fibra NEXT y Fibra Uno.
Fideicomiso, Contrato de Fideicomiso, Fibra NEXT, NEXT, Emisora o Emisor	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023 con el Fiduciario, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts & Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su calidad de representante común de los Tenedores.
Fideicomiso de Control	Significa el fideicomiso irrevocable de administración número 1228/2011 de fecha 17 de enero de 2011, cuyo fiduciario es Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, según el mismo se ha o sea modificado o re-expresado de tiempo en tiempo, o cualquier otro fideicomiso que en su momento determine la Familia de Control.
Fideicomiso Subsidiario	Significa cualquier fideicomiso respecto del cual el Fiduciario sea titular directa o indirectamente de Derechos Fideicomisarios y cuyo patrimonio este conformado por: (i) Activos, ya sea directamente o a través de otros Fideicomisos Subsidiarios y (ii) cualesquiera otros bienes o derechos que al efecto determine el Comité Técnico; en el entendido de que, los fines de cualquiera de dichos fideicomisos deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como una figura jurídica sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.
Fideicomiso 2401, Fideicomiso NEXT Properties o NEXT Properties	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 2401 celebrado el 8 de septiembre de 2023, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Fibra Next y Fibra Uno, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario.
Fideicomitentes Júpiter	Significa uno, cualesquiera y, en su caso, todos los integrantes de la Familia de Control que, en su caso, hayan directa o indirectamente

aportado Activos al Patrimonio del Fideicomiso, para su posterior aportación a NEXT Properties.

Fiduciario	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Fiduciario NEXT Properties	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como fiduciario bajo el Fideicomiso NEXT Properties.
Fondo de Recompra	Significa el fondo constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a la Legislación Aplicable para que, con cargo al mismo, el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación o títulos de crédito que los representen.
Grupo de Personas	Significa las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones en Activos que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
Inversiones de Efectivo Permitidas	Significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR, y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra.
ISAI	Significa el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente en la legislación local aplicable.
ISR	Significa el Impuesto Sobre la Renta previsto por la LISR y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
IVA	Significa el Impuesto al Valor Agregado previsto por la LIVA y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
Securities Act	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (<i>U.S. Securities 1933</i>), según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.

LIVA	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
LISR	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos para ser considerado como tal de conformidad con lo establecido en la LMV.
NOI	Significa el ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> , que es una medida no definida por las NIIF, y que se calcula como: el total de (a) ingresos por arrendamiento, (b) ingresos por mantenimiento y (c) cualquier otro ingreso derivado del arrendamiento de los Bienes Inmuebles menos (i) gastos de operación, (ii) gasto de predial, (iii) gastos de seguro y (iv) cualquier otro aplicable.
Oferta Inicial	Significa la oferta pública inicial de los CBFIs de Fibra NEXT realizada el 24 de julio de 2025.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa el patrimonio del Fideicomiso conformado, de tiempo en tiempo, conforme se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Significa las personas relacionadas en términos y de conformidad con el significado atribuido a dicho término en la LMV.

Pesos o Ps. \$ o \$	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación a Largo Plazo	Significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, así como de los ejecutivos, funcionarios y empleados del administrador del patrimonio de cualquier Fideicomiso Subsidiario autorizado por la Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, de conformidad con el Fideicomiso.
PIB	Significa producto interno bruto.
Portafolio	Significa el portafolio de Activos que de tiempo en tiempo forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Portafolio Estabilizado	Significa el portafolio conformado por 201 Activos divididos en 68 Bienes Inmuebles en la región <i>Centro</i> , 103 Bienes Inmuebles en la región <i>Norte</i> , 18 Bienes Inmuebles en la región <i>Bajío y Occidente</i> y 12 Bienes Inmuebles en Mercados <i>Secundarios</i> , con 7.5 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región <i>Centro</i> , 1.7 millones corresponden a la región <i>Norte</i> , 0.9 millones corresponden a la región <i>Bajío y Occidente</i> y 0.2 millones corresponden a <i>Mercados Secundarios</i>).
Portafolio Industrial FUNO	Significa los 182 (ciento ochenta y dos) Activos y una reserva territorial de aproximadamente 1,008,464 metros cuadrados aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties e integrado por el Portafolio Inicial, el Portafolio Gris, el Portafolio Azul, el Portafolio Verde, el Portafolio Morado, el Portafolio PACE, el Portafolio G30, el Portafolio Individuales Industriales, el Portafolio Vermont, el Portafolio Maine, el Portafolio California, el Portafolio R15, el Portafolio Turbo, el Portafolio Frimax, el Portafolio Titán y el Portafolio Hercules.
Portafolio Inicial	Significa los 7 (siete) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Vía Morelos 3000, Polaris, Vallejo 2000, La joya I, Diamante, Maravillas I y Tlaquepark.
Portafolio Gris	Significa el Activo aportado, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominado Río de los Remedios.
Portafolio Azul	Significa el Activo aportado, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominado Hermosillo Día.

Portafolio Verde	Significa el Activo aportado, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominado Lerma Park I.
Portafolio Morado	Significa los 3 (tres) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Corporativo Tlanepantla, Tultitlán I y Tultitlán II.
Portafolio PACE	Significa los 2 (dos) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Saltillo y Chihuahua.
Portafolio G30	Significa los 21 (veintiún) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados La Mexiquense, Iztapalapa 547, Lago II, Tepetzotlán I, Ceylan, Gustavo Baz 180, La Joya III, La Joya IV, La Palma, Maravillas II, James Watt, Puente Grande I, Puente Grande II, Tultipark, Lago I, Purísima, San Martín Obispo I, San Martín Obispo II, CentrumPark, Tlanepark IV y Lago III.
Portafolio Individuales Industriales	Significa los 2 (dos) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Cancún Park y El Salto.
Portafolio Vermont	Significa los 31 (treinta y un) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Matamoros Norte I, Oriente I, Ciudad Industrial, Oriente II, Oriente III, Oriente IV, Oriente V, Oriente VI, Matamoros Norte II, Nuevo Laredo, Parque Monterrey, Milenium I, Milenium II, Milenium II, Nexxus, Puebla I, Puebla II, Ciudad Victoria, Ciudad Juárez, Monclova, Saltillo, Morelos, Durango, Oriente VII, Cuautitlán Izcalli, Guadalupe I, Puebla III, Puebla IV, Ramos Arizpe I, Ramos Arizpe II y Guadalupe II.
Portafolio Maine	Significa los 4 (cuatro) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Maine Aguascalientes, Maine Guadalajara, Maine Guanajuato y Maine Tlaquepaque I.

Portafolio California	Significa los 25 (veinticinco) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados California Ecocentro, California Guadalupe, California Kronos, California Linares, California Maquilpark 1, California Maquilpark 3, California Maquilpark 4, California Maquilpark 5, California Maquilpark 6, California Maquilpark 8, California MBP I, California MBP II, California MBP III, California Apodaca I, California Parque Monterrey I, California Parque Monterrey II, California Planta La Perla, California Planta North Gate, California Planta Panamericano, California Planta Parque Juárez I, California Tecnocentro I, California Tecnocentro II, California Tecnocentro III, California Tecnocentro IV y California Tecnocentro V.
Portafolio R15	Significa 1 (un) Activo aportado, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominado Cuautipark II.
Portafolio Turbo	Significa los 9 (nueve) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Corporativo GE I, Corporativo GE II, El Convento, Lerma, Querétaro Park I, Querétaro Park II, Querétaro Park III, Querétaro Park IV y Tuxtla IV.
Portafolio Frimax	Significa los 3 (tres) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Doña Rosa, Escato, La Teja.
Portafolio Titán	Significa los 64 (sesenta y cuatro) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Tijuana Pacifico III, Aguascalientes, Chihuahua, Chihuahua El Saucito I, CD. Juárez Bermúdez I, CD. Juárez Bermúdez II, CD. Juárez Independencia I, CD. Juárez Independencia II, CD. Juárez Independencia III, CD. Juárez Independencia IV, CD. Juárez Independencia V, CD. Juárez North Gate I, CD. Juárez North Gate II, CD. Juárez Omega I, CD. Juárez Omega II, CD. Juárez Omega III, CD. Juárez Omega IV, CD. Juárez Rio Bravo I, CD. Juárez Rio Bravo II, CD. Juárez Las Torres, MTY Diamante, MTY Guadalupe I, MTY Guadalupe II, MTY Guadalupe III, MTY Guadalupe IV, MTY Guadalupe V, MTY San Nicolás, MTY Santa Catarina I, MTY Santa Catarina II, MTY Santa Catarina III, MTY Santa Catarina IV, MTY Santa Catarina V, MTY Santa Catarina VI, MTY Santa Catarina VII, MTY Santa Catarina VIII, MTY Santa Catarina IX, MTY Santa Catarina X, MTY Santa Catarina XI, Puebla I, Puebla II, Puebla III,

	Puebla IV, Puebla V, Querétaro I, Querétaro II, Reynosa Maquilpark, Reynosa Villa Florida III, Saltillo Ramos Arizpe I, Saltillo Ramos Arizpe II, Otay, Tijuana Alamar I, Tijuana Alamar II, Tijuana Alamar III, Tijuana Alamar IV, Tijuana Alamar V, Tijuana Alamar VI, Tijuana Cañón del Padre, Tijuana El Lago I, Tijuana El Lago II, Tijuana Pacífico I, Tijuana Pacífico II, Zacatecas, MTY Santa Catarina XII y Tijuana Alamar VII.
Portafolio Hércules	Significa los 7 (siete) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties durante el cuarto trimestre de 2025, denominados Tepeji, Tajuelos II, Guadalajara Park, La Presa, San Martín Obispo III, Querétaro V, Cuautipark III.
Portafolio Júpiter	Significa el portafolio conformado por 18 (dieciocho) Activos aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra NEXT, al patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties, denominados Atizapán Park, Balas Querétaro, Barreintos II, Chetumal, Chiquihuite, Coacalco, Coacalco II, El Salto II, El Salto III (antes GDL Olimpo I), Lerma Park III, Los Reyes, San Jose, Santin, Teolopark, Tultepark, Tultipark III, Tultipark IV y Vallejo Park.
Portafolio Triple Home Run	Significa el portafolio conformado por 3 (tres) propiedades de operaciones logísticas, ubicadas en Toluca Park III, Querétaro Park VI y Cancún Park II, las cuales cuentan con 115,924 metros cuadrados de ABR estabilizado, 32,473 metros cuadrados en la etapa final de firma del contrato de arrendamiento y una reserva territorial con el potencial para desarrollar aproximadamente 262,446 metros cuadrados adicionales de ABR. Este portafolio se encuentra en proceso de evaluación para potencialmente ser adquirido por NEXT Properties y formaría parte del patrimonio de Next Properties y cuya adquisición fue aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025.
Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al Resultado Fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el reglamento interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: rentas fijas, variables o mixtas; intereses, indemnizaciones, penas, premios; y cualesquier cantidades que, por cualquier concepto sean debidas y pagaderas conforme a los Contratos de Arrendamiento o sus garantías.

Representante Común	Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RFA	Significa la renta fija anualizada de los Activos.
RFC	Significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.
RMF	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SAT	Significa el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario o por el Fiduciario Next Properties, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración del Portafolio	Significa la administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores del Portafolio conforme a sus respectivos Contratos de Administración del Portafolio, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores del Portafolio, incluyendo sin limitar: (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (v) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vi) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.
Servicios de Administración NEXT	Significa los servicios de administración que presta el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración NEXT.

Servicios de Administración NEXT Properties	Significa los servicios de administración que presta el Administrador al Fideicomiso Next Properties, en términos del Contrato de Administración NEXT Properties.
Servicios de Soporte	Significa los servicios de administración de soporte (<i>back-office</i>) que presta F1 Management, S.C. a Next Properties, en términos del Contrato de Prestación de Servicios F1 Management.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones.
T-MEC	Significa el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC).
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
NAV	Significa el valor neto de los activos, el cual se calcula mediante la resta del valor total de los activos menos el valor total de los pasivos.

[sección de página intencionalmente en blanco]

b) Resumen Ejecutivo

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este documento, y la información que se incluye en la sección *“Factores de Riesgo”* del presente documento. Las referencias que se hacen en este documento a *“Fideicomiso Fibra Next”*, *“FIBRA NEXT”*, *“Fideicomiso”*, *“nosotros”*, *“nuestro/a”*, *“a nosotros”* y *“nuestra empresa”* se refieren al fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 7401, junto con el Administrador del Fideicomiso.

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.

A continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda:

[sección de página intencionalmente en blanco]

Resultado Fiscal vs Contable

Resultado Contable	Resultado Fiscal	
Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento).	Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento)	
(-) Servicio de gestión de Propiedades	(-) Servicio de gestión de Propiedades	
(-) Gastos Operativos	(-) Gastos Operativos	
(-) Gastos de Mantenimiento	(-) Gastos de Mantenimiento	
(-) Gastos de Seguros	(-) Gastos de Seguros	
(-) Gastos Corporativos	(-) Gastos Corporativos	
(-) Gastos de Interés + Ingresos por Interés	(-) Deducciones Autorizadas: (-) DEPRECIACIÓN (aprox. el 5% del valor de los activos (sin el valor del terreno)) (-) Gastos de Interés (reales)* + Ingresos por Interés (reales)*	Generación de Caja: <i>Depreciación (partida virtual)</i>
(-) Amortizaciones comisiones bancarias (+/-) Provisión del Plan de Compensación (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros (+/-) Otros ingresos (+/-) Participación no controladora	(-) Amortizaciones comisiones bancarias (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros (+/-) Otros ingresos	Distribuciones CBFIs: Al menos el 95% del RFN. Asimismo la fecha, cualquier excedente en caja proveniente de las deducciones autorizadas y después de dar servicio a nuestra deuda, se ha distribuido como retorno de capital a los tenedores de CBFIs.
Resultado Neto Contable Consolidado	Resultado Fiscal Neto ("RFN")	
	<i>*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción de 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.</i>	

i) FIBRA NEXT

Descripción de 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. Para una descripción detallada de las Fibras, consulte “2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (vi) Información de mercado - FIBRAS”, del presente documento.

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 en el presente documento 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 los mismos, 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”), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, sin embargo, los resultados de operación de los Bienes Inmuebles e intereses imputables surtieron efecto a partir del 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, al 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades.

Todas las anteriores, se identifican en el presente documento 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.

Adquisiciones y compromisos

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de tres Activos elegibles que integran el Portafolio Triple Home Run, que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m² de ABR, de los cuales 262,446 m² se encuentran en desarrollo y 148,397 m² se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por Ps.\$5,000 millones y se estima se requerirá de Ps.\$2,500 millones adicionales para su construcción total.

El 30 de noviembre de 2025, adquirimos 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. Vease “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” más adelante en el presente documento.

Intercambio de Senior Notes

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó seis ofertas de intercambio de deuda para intercambiar el 50% de los bonos internacionales previamente emitidos por Fibra Uno por Senior Notes de NEXT Properties, conforme a las reglas 144A y Reg. S de la *Securities Act*. El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de Senior Notes con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de US\$1,885 millones, derivado de un intercambio de bonos internacionales de Fibra UNO por US\$1,875 millones correspondientes a los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2030, 2032, 2034, 2037, 2044 y 2050. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de Senior Notes intercambiando ciertos los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 por Senior Notes emitidos por NEXT Properties. En el caso de los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2037, se consolidó en los Senior Notes con vencimiento en 2032 emitidos por NEXT Properties mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a US \$9.8 millones. Véase “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - b) Informe de créditos relevantes - Líneas de Crédito y otras Obligaciones” más adelante en el presente documento.

Cesiones de deuda y financiamientos recibidos

- a) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de cesiones y asunciones, ciertos créditos ligados a Activos Portafolio Júpiter de la siguiente manera:
 - i) un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por Ps.\$1,844 millones con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversos Activos del Portafolio Júpiter; ii) dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte; uno por Ps.\$526 millones y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por Ps. \$509 millones con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados al Activo denominado Santín y iii) también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; uno por US \$12.3 millones y otro por Ps.\$982.8 millones con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a los Activos denominados Atizapán Park y Tultepark.
- b) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió por medio de cesiones y asunciones, deuda de Fibra UNO, derivada de un crédito celebrado con Metlife México, S.A. por Ps.\$733 millones correspondiente al Activo denominado Doña Rosa y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió por medio de cesiones y asunciones, deuda de Fibra UNO, derivada de un crédito con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; por US\$750 millones, relacionado al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de US \$145 millones con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento a corto plazo. También se cedió otro crédito celebrado con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por Ps.\$1,450 millones el 8 de diciembre de 2025 con vencimiento a corto plazo.

Todas las anteriores, se identifican en el presente documento como las “Operaciones de Deuda”.

Sustitución del Administrador

Mediante Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución de Nearshoring Experts & Technology por 2401 NEXT Management S.C., como Administrador del Fideicomiso (la “Sustitución del Administrador”), y conjuntamente con la Oferta Subsecuente, las Operaciones NEXT, las Operaciones FUNO, el Intercambio de Senior Notes y las Operaciones de Deuda, las “Operaciones de Consolidación”).

Tras la consumación de las operaciones descritas anteriormente, el Portafolio Estabilizado está compuesto al 31 de diciembre de 2025 por 201 Activos divididos en 68 Bienes Inmuebles en la región *Centro*, 103 Bienes Inmuebles en la región *Norte*, 18 Bienes Inmuebles en la región *Bajío y Occidente* y 12 Bienes Inmuebles en Mercados *Secundarios*, con 7.5 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región *Centro*, 1.7 millones corresponden a la región *Norte*, 0.9 millones corresponden a la región *Bajío y Occidente* y 0.2 millones corresponden a Mercados *Secundarios*).

ii) Nuestro Portafolio

Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Estabilizado se encuentra conformado por 201 Activos industriales y 7.5 millones de metros cuadrados ocupados al 97.7%.

La siguiente tabla presenta un resumen del Portafolio Estabilizado al 31 de diciembre de 2025:

Portafolio	Activos	ABR Total ⁽¹⁾	ABR Ocupado	Ocupación
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	268,956	258,606	96.2%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,801,056	1,753,861	97.4%
INDIVIDUALES	3	92,525	92,525	100.0%
VERMONT	31	479,292	466,518	97.3%
MAINE	4	109,539	109,539	100.0%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	185,938	91.0%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
HERCULES	7	409,499	403,004	98.4%
JUPITER	18	1,391,797	1,274,072	97.8%
Total	201	7,542,978	7,286,086	97.7%

(1) Considera 88,967 m² de ABR *in service*. Adicionalmente, se cuenta con 121,345 m² de ABR en desarrollo.

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. Juárez), 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 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio Estabilizado consistía en:

- 68 Activos industriales en la región Centro, con un ABR aproximado de 4.7 millones de metros cuadrados (62.8% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 98.2% con base en el ABR.

103 propiedades industriales en la región Norte, con un ABR aproximado de 1.6 millones de metros cuadrados (22.0% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 96.7% con base en el ABR.
- 18 propiedades industriales en la región Bajío y Occidente, con un ABR aproximado de 1 millón de metros cuadrados (12.6% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 97.1% con base en el ABR.
- 12 propiedades industriales en la región Mercados Secundarios, con un ABR aproximado de 0.2 millones de metros cuadrados (2.6% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 100% con base en el ABR.

Al 31 de diciembre de 2025 el 38.4% del Portafolio Estabilizado ha sido certificado como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*). Del total de metros cuadrados certificados, el 29.0% se encuentra en la región Centro, el 7.5% en la región Norte, el 0.9% en la región Bajío y Occidente, y el 1.0% en Mercados Secundarios.

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 31 de diciembre de 2025:

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 31 de diciembre de 2025, nuestros mercados clave incluyen, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Estado de Mexico, Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, Área Metropolitana de Guadalajara, Jalisco, Ciudad Juárez, Querétaro y Tijuana, Baja California y conforman aproximadamente el 95% del ABR total del Portafolio.

La siguiente tabla incluye información de nuestro Portafolio, por región, al 31 de diciembre de 2025:

Región	No. de Activos	ABR total (m ²) ⁽¹⁾	ABR ocupado (m ²)	% de ABR Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Centro	68	4,737,809	4,621,511	62.8%	98.2%	7,080.5	67.3%	127.7
Bajío y Occidente	18	953,184	867,964	12.6%	97.1%	1,143.7	10.9%	109.8
Norte	103	1,658,208	1,602,834	22.0%	96.7%	2,062.0	19.6%	107.2
Mercados Secundarios	12	193,777	193,777	2.6%	100.0%	227.5	2.2%	97.8
Total 2025	201	7,542,978	7,286,086	100.0%	97.7%	10,513.6	100.0%	120.2

(1) Considera 88,967 m² de ABR *in service*. Adicionalmente, se cuenta con 121,345 m² de ABR en desarrollo.

Para mayor información ver sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso – (i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

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.

La administración diaria de Fibra NEXT y NEXT Properties está a cargo del Administrador, que al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 3 empleados de tiempo completo (director general, director jurídico y director de finanzas). El Administrador se dedicará exclusivamente a los asuntos del Fideicomiso y de NEXT Properties.

Resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

2025

El 24 de julio de 2025 llevamos a cabo la Oferta Inicial de CBFIs y adicionalmente, adquirimos 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.

Asimismo, de conformidad con las resoluciones aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, durante el cuarto trimestre de 2025 se llevaron a cabo las Operaciones de Consolidación. Para mayor información acerca de las Operaciones de Consolidación véase “2. EL FIDEICOMISO – a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

Con fecha 30 de noviembre de 2025, adquirimos el Activo denominado Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial. Adicionalmente, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se aprobó que NEXT Properties pudiera adquirir 3 propiedades con operaciones logísticas: (i) Toluca Park III, ubicada en Toluca; (ii) Querétaro Park VI, ubicada en Querétaro; y (iii) Cancún Park II, ubicada en Cancún, por un monto aproximado de Ps.\$5,000 millones (aproximadamente US\$254.8 millones), en los términos y condiciones autorizados por dicha Asamblea. Dicha autorización comprende la posibilidad de adquirir uno, varios o la totalidad de los Activos que integran el Portafolio Triple Home Run, sin que la adquisición de cualquiera de ellos implique la obligación de adquirir los demás. Al 31 de diciembre de 2025 el Portafolio Triple Home Run no había sido adquirido.

Para consultar información relativa al Portafolio Triple Home Run, favor de ver la sección “2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios”, del presente documento.

iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de los Activos del Portafolio Estabilizado era del 97.7%, con un total de 612 Arrendatarios bajo 944 Contratos de Arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Estabilizado incluía Arrendatarios que eran empresas de una amplia gama de industrias, incluyendo tiendas de autoservicio, logística, bienes de consumo y manufactura, entre otras. Al 31 de diciembre de 2025, los diez mayores Arrendatarios del Portafolio Estabilizado por ABR ocupaban aproximadamente el 15.8% del ABR ocupado del Portafolio Estabilizado, y los diez mayores Arrendatarios del Portafolio Estabilizado representaban el 16.2% de RFA atribuible del Portafolio Estabilizado. Un Arrendatario multinacional líder en el mercado de logística representó a dicha fecha el 3.6 % del ABR de nuestro Portafolio Estabilizado o el 3.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro Arrendatario representó más del 2.4% del ABR ocupado o del 2.4% de RFA anualizada atribuible del Portafolio Estabilizado. Creemos que la diversidad de la base de Arrendatarios del Portafolio Estabilizado ayudará a minimizar nuestra exposición a las fluctuaciones económicas en cualquier industria o sector económico o con respecto a un solo Arrendatario. Creemos que los Activos del Portafolio Estabilizado 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 31 de diciembre de 2025, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por ABR, 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 31 de diciembre de 2025, aproximadamente 1.7% del ABR ocupado de nuestro Portafolio o 125,532 m² 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.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en los Activos que integran el Portafolio al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los Arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2026	167	935,537	12.8%	1,268.9	12.1%	113.0
2027	151	1,044,187	14.3%	1,472.8	14.0%	117.5
2028	196	1,229,715	16.9%	1,821.9	17.3%	123.5
2029	147	1,260,406	17.3%	1,834.0	17.4%	121.3
2029+	248	2,690,708	36.9%	3,912.7	37.2%	121.2
Contratos tácitamente renovados	32	125,532	1.7%	203.4	1.9%	135.1
Total	941	7,286,086	100.00%	10,513.6	100.0%	120.2

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, 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.

iv) Oportunidades de Mercado

Creemos que estamos en una posición privilegiada para aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario industrial y logístico mexicano a medida que la economía mexicana continúa expandiéndose.

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de vacancia del mercado total es del 4.4%, mientras que la de los principales mercados es de 5.3%. Asimismo, el precio promedio de la renta en el mercado total es de US.\$6.47 por metro cuadrado al mes, mientras que la renta promedio en el mercado clase A es de US.\$7.51 por metro cuadrado al mes.

En el mercado de la Ciudad de México y Área metropolitana, dadas las tendencias recientes del mercado, la tasa de desocupación en la Ciudad de México, mercado en el que tenemos aproximadamente el 62% de nuestra ABR, ha pasado de 2.0% al 31 de marzo de 2022 a 2.7% al 31 de diciembre de 2025.

Creemos que la demanda de propiedades industriales seguirá creciendo rápidamente en México como resultado del crecimiento en la demanda interna, así como por la reubicación de cadenas de suministro y fábricas, en particular de Asia a México, lo cual tiene el potencial para duplicar la demanda de ABR en todo el país.

v) Ventajas Competitivas

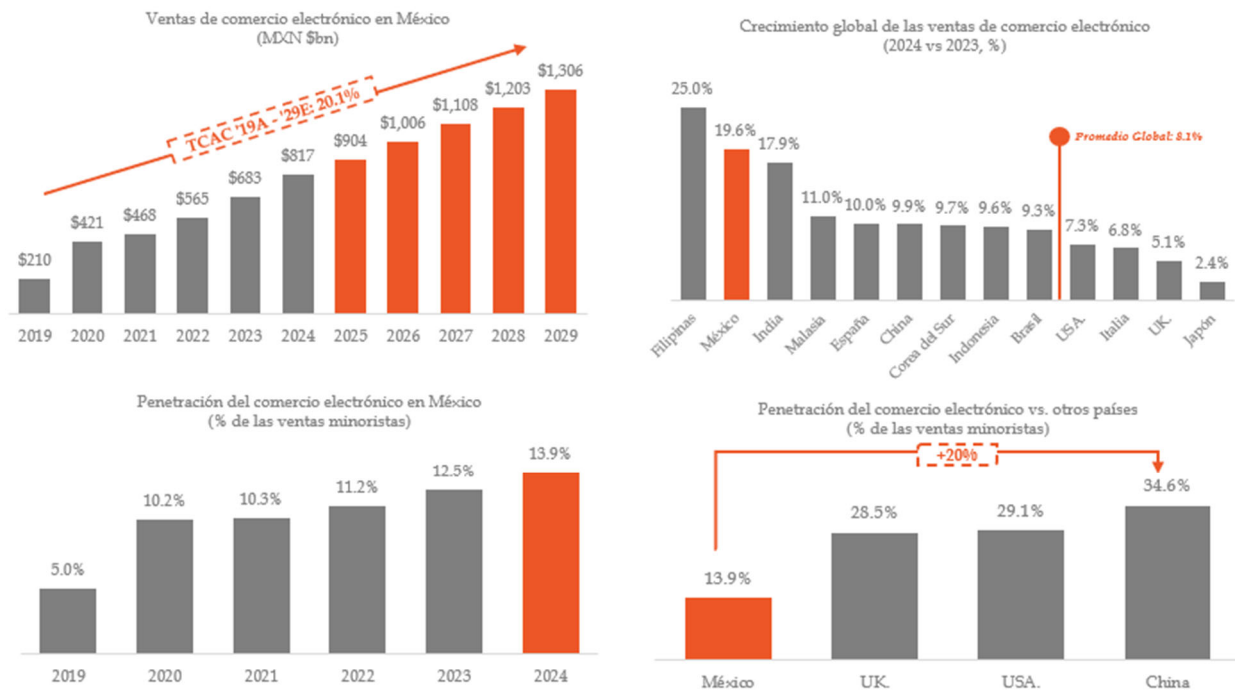
Consideramos que las siguientes ventajas representan nuestra fortaleza competitiva que respalda nuestra visión y plan de crecimiento a largo plazo:

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. Según Euromonitor, se espera que el comercio electrónico en México crezca aproximadamente un 50% en los próximos cuatro años, impulsado por factores como el mayor acceso a internet, el mayor número de usuarios de teléfonos inteligentes, la mejora de la infraestructura logística y los cambios en las preferencias de los consumidores. Estos factores han generado una mayor demanda de inventario de bienes raíces logísticos, enfocados principalmente en las necesidades de almacenamiento, distribución y entrega de las empresas de comercio electrónico en las principales áreas metropolitanas. Estas tendencias han impactado favorablemente nuestro negocio debido a nuestro fuerte enfoque y exposición al sector logístico, que al 31 de diciembre de 2025 representaba el sector más grande del Portafolio Estabilizado. A pesar del rápido crecimiento, las compras en línea siguen siendo bajas en proporción a las ventas

minoristas totales de México y tienen un amplio margen de crecimiento, lo que representa un impulso significativo para las propiedades inmobiliarias logísticas.



Fuente: Euromonitor. Diciembre 2025

Nearshoring

Las recientes tensiones geopolíticas entre Estados Unidos y China, así como la imposición de aranceles de Estados Unidos a socios comerciales, la invasión rusa de Ucrania y la escalada bélica en Oriente Medio, marcada por la guerra entre Israel y Hamás, con repercusiones en Líbano e Irán, junto con los desafíos en las cadenas de suministro provocados por la pandemia de COVID-19, han incrementado la necesidad de reforzar las cadenas de suministro en Norteamérica. Por lo tanto, un gran número de empresas han comenzado a reubicar una parte sustancial de sus instalaciones de producción a regiones más cercanas a sus consumidores finales, lo que ha acelerado las tendencias de *nearshoring*. Este proceso no solo mejora la seguridad de la cadena de suministro, sino que también reduce los costos de producción y los plazos de entrega, lo que supone una importante ventaja económica que, en nuestra opinión, demuestra la sostenibilidad a largo plazo del *nearshoring*. Creemos que el ritmo actual de desarrollos no es suficiente para mantenerse al día con la demanda de absorción neta y nuestro acceso exclusivo al banco de terrenos de E-Group, estará bien posicionado para poder abastecer el mercado a escala y en las ubicaciones adecuadas.

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

1. *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. Históricamente, México ha sido una pieza clave para el comercio en Estados Unidos, siendo uno de sus socios más importantes. Recientemente, México se convirtió en el principal socio comercial de los Estados Unidos debido a la guerra comercial entre Estados Unidos y China. Según la Oficina del Censo de EE.UU., al 31 de diciembre de 2025, México sigue siendo el principal socio comercial de EE.UU., superando a China, con un valor comercial de US\$872,833.6 millones en los últimos doce meses.

2. *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*. Al establecer operaciones en México, las empresas son capaces de reducir los costos de transporte, tiempos de entrega y mejorar la eficiencia de la cadena de suministro. Como referencia, mientras que el tiempo de transporte marítimo de Shanghái a New York es de 32 días, el mismo envío de Querétaro, en la región del Bajío, a New York tarda sólo 5 días.

Localización privilegiada, ideal para mejorar las cadenas de suministro

(Días)

Destino		
New York	5	32
Los Angeles	4	18
Rotterdam	16	32
Yokohama	19	4

~11 días promedio

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. Con una vida útil promedio de 13 años, consideramos que el Portafolio Estabilizado es relativamente nuevo en comparación con otras carteras industriales en México. Nuestros principales mercados incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Estado de Mexico, el Área Metropolitana de Guadalajara, el Área Metropolitana de Monterrey, Ciudad Juárez, Querétaro y Tijuana y representan aproximadamente el 95% del ABR total del Portafolio Estabilizado, cuyos mercados representan cerca del 59% del PIB de México.

La presencia diversificada de los Activos en el Portafolio Estabilizado nos brinda una exposición equilibrada a los principales impulsores económicos de la demanda. El crecimiento de la demanda en la región central de México se debe principalmente a las tendencias del comercio electrónico, mientras que en la región norte se debe principalmente al *nearshoring*. Estos mercados también se encuentran entre los lugares económicos más importantes para el sector inmobiliario industrial. El mercado de la Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México, y el segundo mercado inmobiliario industrial más grande del país. El comercio electrónico y las tendencias demográficas impulsan el crecimiento logístico, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región. La región del Bajío, compuesta por Querétaro, San Luis Potosí,

Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco y partes de Zacatecas, es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una sólida actividad de manufactura ligera (por ejemplo, automotriz y aeroespacial). Monterrey destaca por ser la tercera zona metropolitana más grande y la segunda más productiva de México. También es un importante canal para el comercio internacional debido a su proximidad a Estados Unidos y alberga numerosas empresas multinacionales de primer nivel. Ciudad Juárez se encuentra cerca de la frontera con México y, junto con El Paso, conforma la segunda área metropolitana binacional más importante, con un sector industrial fuertemente concentrado en la manufactura ligera, seguido de la logística.

La Ciudad de México registra el mayor crecimiento en tasas de arrendamiento en México y las tasas de vacancia más bajas (inferior al 3.0%). Creemos que la Ciudad de México está bien posicionada para captar el crecimiento de la externalización de servicios (*nearshoring*), la logística y el comercio electrónico. Posee todas las condiciones y se beneficia del acceso a la mayor población en edad laboral, cuenta con un suministro confiable de energía y agua, infraestructura y conectividad con las principales rutas de exportación a Estados Unidos, y cuenta con la mayor base de consumidores de México. Creemos que nuestra sólida presencia en la Ciudad de México constituye una ventaja competitiva única que permitirá un crecimiento sostenido en el futuro.

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. Considerando los terrenos para desarrollo que tendremos, así como los de nuestros competidores, esperamos tener más del doble de espacio para desarrollo en comparación con nuestro competidor más cercano. También somos la compañía inmobiliaria más grande enfocada en el sector logístico, con 5.9 millones de metros cuadrados de ABR actualmente arrendados a empresas para propósitos de logística, lo que representa el 79.4% del ABR del Portafolio Estabilizado, una vez finalizados los desarrollos en curso, y también el jugador más importante en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro tamaño, junto con la ubicación estratégica de nuestras propiedades, nos convierte en el socio ideal para muchas de las empresas nacionales e internacionales más grandes que buscan entrar o expandir su presencia en México.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Destacando favorablemente entre sus competidores

		 Consolidado / Core⁽¹⁾		 FIBRA Macquarie México	
# de Propiedades	201	518 / 350	237	262	118
ABR operativo (mm m ²) (mm pies ²)	7.5 81.2	8.1 / 6.1 87.2 / 65.7	4.1 43.7	3.4 36.6	2.1 22.1
ABR potencial ⁽²⁾ (mm m ²) (mm pies ²)	13.9 149.6	8.4 ⁽³⁾ / 6.4 ⁽³⁾ 90.6 / 69.1	6.3 67.8	4.1 44.3	3.0 31.9
Ocupación (%)	97.7% 	n.a. / 97.0%	93.6%	95.4%	96.6%
NOI (Ps. \$mm) (US\$mm) ⁽⁵⁾	\$10,766 \$600	\$10,278 / \$8,252 \$572 / \$460	\$4,657 \$259	\$4,366 \$243	\$3,074 \$171
Margen NOI (%)	92.9% 	84.3% / n.a.	90.8%	83.2%	92.4%
EBITDA (Ps. \$mm) (US\$mm) ⁽⁵⁾	\$9,855 \$549	\$8,732 ⁽⁴⁾ / \$7,011 ⁽⁴⁾ \$486 / \$390	\$4,389 \$244	\$3,919 \$218	\$2,823 \$157
Margen EBITDA (%)	85.0% 	72.6% ⁽⁴⁾ / n.a.	79.9%	74.7%	84.9%
Estructura de Administración	Interna	Externa	Interna	Externa	Interna
Desarrollo	Interno	Terceros	Interno	Terceros	Terceros

Fuente: Información operativa al 4T25 y cifras financieras mostradas anualizadas al 4T25

Notas: (1) Considera datos correspondientes a los activos principales y no principales de FIBRA Prologis; (2) Considera el ABR potencial del banco de terrenos en proceso (reserva de terrenos listos para desarrollo y reserva adicional de terrenos); (3) Considera los activos en desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis según lo divulgado en el informe del 4T25; (4) Asume el mismo delta entre NOI Consolidado y NOI Principal para el cálculo de EBITDA de operaciones principales; (5) Supone un tipo de cambio ilustrativo de Ps. \$17.9528 por US\$, estimado para 2026 por Ebanxio

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. Buscaremos activamente oportunidades para desarrollar la reserva de tierra actualmente en el Portafolio, con el objetivo de generar nuevos proyectos que amplíen los rendimientos y contribuyan al crecimiento de los retornos actuales. Paralelamente, enfocaremos nuestros esfuerzos en cerrar adquisiciones estratégicas de propiedades estabilizadas ubicadas en zonas clave que complementen y fortalezcan nuestro Portafolio actual. Asimismo, identificaremos oportunidades de desarrollo en áreas caracterizadas por una alta demanda y limitada disponibilidad de inventario, principalmente a través del acceso a la reserva de tierra de E-Group, maximizando así la generación de ingresos sostenibles en el largo plazo.

Además, la vigencia promedio de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Estabilizado es de 3.7 años, lo que nos permite estabilizar el precio medio de alquiler de nuestros Activos a corto y medio plazo, aprovechando las tendencias actuales del mercado para reflejar diferenciales de renta positivos en los próximos trimestres, especialmente en los mercados donde el diferencial con el precio promedio del mercado es mayor.

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. Nuestra relación préstamo-valor se sitúa en un rango entre 30% y 40%, y nuestra relación deuda neta-EBITDA se sitúa en un rango entre 4.0 y 5.5 veces. Al 31 de diciembre de 2025, teníamos una deuda total pendiente de aproximadamente Ps. \$56,193.8 millones, con un plazo promedio de 8.8 años. Sumado a nuestro perfil de vencimientos de deuda, hemos obtenido tasas atractivas en el mercado actual, con un costo promedio ponderado de la deuda del 6.80% incluyendo el efecto de los instrumentos financieros derivados. Nuestra deuda se compone de un 91.5% de deuda quirografaria, 92.1% a tasa fija y 7.9% a tasa variable, y de un 8.5% de deuda garantizada, 43.0% a tasa fija y 57.0% a tasa variable, incluyendo el efecto de los instrumentos financieros derivados. Asimismo, consideramos que estamos sujetos a un bajo riesgo cambiario en Fibra NEXT, dado que, a la fecha de este documento, nuestros ingresos anuales por arrendamiento (denominados en Dólares) son suficientes para cubrir los intereses de nuestra deuda denominada en Dólares.

Las siguientes tablas presentan un resumen de la deuda total pendiente de Next Properties:

	Moneda ⁽³⁾	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (en millones de Ps.\$)
Crédito Doña Rosa	Pesos	11.58%	Diciembre 2028	732
BBVA I ¹	Pesos	TIIE de Fondeo + 1.17%	Marzo 2026	1,450
Citi México	Dólares	SOFR 1 mes + 0.80%	Junio 2026	2,605
Crédito Titán ⁽¹⁾	Dólares	SOFR 1 mes + 2.10%	Septiembre 2029	13,475
Crédito Júpiter	Pesos	TIIE a 28 días + 1.35%	Febrero 2031	1,839
Crédito Atizapán Park y Tultepark – Tramo Dólares	Dólares	SOFR 3 meses + 2.35%	Mayo 2029	221
Crédito Atizapán Park y Tultepark – Tramo Pesos ⁽¹⁾	Pesos	TIIE 28 días + 1.85%	Mayo 2029	983
Crédito Santín I ⁽¹⁾	Pesos	TIIE 28 días + 2.50%	Marzo 2031	518
Crédito Santín II ⁽¹⁾	Pesos	TIIE de Fondeo +2.60%	Junio 2027	508
Monto total de deuda bancaria				22,332
Bonos				
2030	Dólares	4.87%	Enero 2030	6,962
2032	Dólares	7.70%	Enero 2032	7,362
2034	Dólares	7.38%	Febrero 2034	5,388
2044	Dólares	6.95%	Enero 2044	6,288
2050	Dólares	6.39%	Enero 2050	7,860
Deuda total de Bonos				33,861

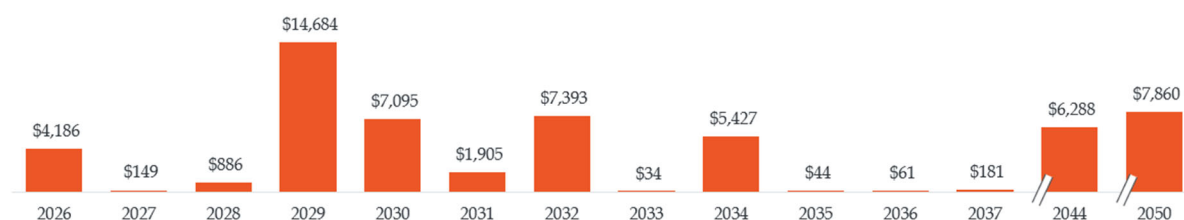
¹ La vigencia de dicho crédito fue extendida a junio de 2026.

Deuda Total	56,194⁽⁴⁾
Vida promedio de deuda	8.8 años
Cupón promedio	6.80%⁽²⁾

- (1) Estos créditos incluyen instrumentos financieros derivados.
(2) Considera el efecto de los instrumentos financieros derivados.
(3) Tipo de cambio Ps.\$17.9667 por Dólar.
(4) No incluye costos de emisión de la deuda.

La siguiente gráfica muestra el perfil de vencimiento que la deuda de NEXT Properties tenía al 31 de diciembre de 2025:

PERFIL DE VENCIMIENTOS DE DEUDA (PS. \$MM)



La gráfica del perfil de vencimiento de la deuda asume que se ejerce la extensión de 2 años adicionales para el vencimiento del Crédito Sindicado Titán y Vermont.

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 CBF. 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.

Fibra Uno ha sido capaz de adquirir y/o desarrollar con éxito un total de 592 propiedades desde su salida a bolsa, en todos los diferentes segmentos del mercado inmobiliario, añadiendo 12.0 millones de metros cuadrados a su ABR, de los cuales el 59.1% corresponde a propiedades industriales. Esta capacidad de crecimiento, tanto inorgánico como orgánico, remarca la probada trayectoria de su equipo directivo, así como su profunda experiencia en el sector y su amplio

conocimiento de los mercados locales, lo que creemos permitirá a Fibra NEXT seguir ampliando su Portafolio.

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.

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

Nuestro equipo operativo cuenta con más de 10 años de experiencia en la operación y administración de propiedades industriales y nuestro *senior management* con más de 40 años dirigiéndolo. En conjunto han administrado activos con un valor de más de Ps.\$328,000 millones en el sector inmobiliario. 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.

Creemos que las propiedades industriales deben de incentivar la atracción de inversión, la generación de empleos por parte de los arrendatarios y facilitar la distribución de bienes. Consideramos que la administración, operación y el estado de nuestras propiedades son un factor clave tanto para la atracción de nuevos clientes, así como para la retención de los mismos. Es por esto que a través del Fideicomiso NEXT Properties creemos ofrecer precios competitivos para el arrendamiento de nuestras propiedades con el objetivo de maximizar el potencial de nuestro Portafolio al mismo tiempo que nos mantenemos cerca de nuestros Arrendatarios a través de nuestros equipos regionales. Creemos que nuestro modelo de negocios nos permitirá mantener relaciones comerciales de largo plazo con muchos Arrendatarios por medio de visitas continuas a nuestros parques e inmuebles industriales, llevando a cabo continuas revisiones del estado de nuestras áreas comunes, edificios, operaciones llevadas a cabo dentro de nuestras instalaciones por los arrendatarios, auditorías ambientales, entre otros; todo enfocado en mantener en buen estado todos los aspectos de nuestras propiedades. Adicionalmente, creemos que podremos mantener el enfoque consistente en dar valor agregado a nuestros Arrendatarios de la misma forma en la que se desarrollaron proyectos como *FUNO Center*, ubicado en el parque industrial de San Martín Obispo, y en el cual se ofrecen instalaciones deportivas de primer nivel, así como otros espacios para el esparcimiento y recreación de los colaboradores de nuestros Arrendatarios, creando una comunidad dentro del parque.

La infraestructura sostenible es fundamental para nuestro modelo de negocio y buscamos generar valor a largo plazo para las comunidades donde operamos y beneficiar a todos nuestros grupos de interés. Contamos con diversas prácticas ESG que nuestro patrocinador, Fibra Uno, ha desarrollado a lo largo de los años y que deseamos seguir implementando, promoviéndolas,

mejorándolas y expandiéndolas. La certificación de nuestras propiedades industriales (LEED y EDGE) es una de estas iniciativas, que creemos está directamente relacionada con nuestro objetivo de mejorar la eficiencia de nuestras propiedades, reducir el consumo de agua y energía, y aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de Fibra Next cuenta con Bienes Inmuebles certificados LEED o EDGE, lo que representa el 38.4% de nuestro ABR estabilizado.

Impacto Social y estrategia ESG

- Para 2030, mínimo el 70% de nuestra fuerza laboral procederá de comunidades locales situadas a menos de 20 km de nuestros polígonos industriales.
- Para 2030, que al menos el 20% de los colaboradores que trabajan en la operación y administración de nuestros parques procedan de uno o más de los siguientes grupos prioritarios; familias monoparentales, personas con discapacidad, grupos indígenas, LGBTQ+ o personas con estatus migratorio y permiso para laborar en México y personas mayores de 60 años.
- Para 2030, eliminar las brechas salariales entre mujeres y hombres, con una variación máxima del 5% en cualquier nivel.

Fibra NEXT cuenta con una estrategia en materia ESG, la cual incluye, entre otros:

Objetivo para generar mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, incluyendo, entre otros:

- a. Para 2050, aumentar en 30% el porcentaje de naves con iluminación LED instalada.
- b. Para 2050, contar con al menos un sistema de tratamiento de aguas residuales, captación de aguas pluviales o de reinyección de agua al subsuelo en cada parque industrial.
- c. Para 2030, rehabilitar anualmente al menos un área de prioridad para los servicios ecosistémicos.
- d. Para 2050, lograr la certificación sostenible para el 80% del Portafolio (LEED, BOMA, WELL o EDGE).

vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

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.

vii) Nuestro Administrador

Estamos internamente administrados por el Administrador del Fideicomiso, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestro Portafolio diversificado en México.

viii) Contratos y Acuerdos Relevantes

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management; (ii) el Contrato de Administración NEXT; (iii) el Contrato de Administración NEXT Properties; (iv) el Convenio de Socios; y (v) los Contratos de Administración con nuestros Administradores de Carteras.

Para más información respecto a dichos contratos, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”, del presente documento.

ix) Relación con E-Group, Fibra Uno y ciertas partes relacionadas

Nuestra entidad controladora, Fibra Uno, es una Fibra mexicana que adquiere, posee, desarrolla, construye, arrienda y opera una amplia gama de propiedades inmobiliarias en México, incluyendo locales comerciales y de oficinas. Según información pública publicada por Bloomberg L.P., al 31 de diciembre de 2025, Fibra Uno era la mayor empresa inmobiliaria pública de México en términos de activos e ingresos anuales.

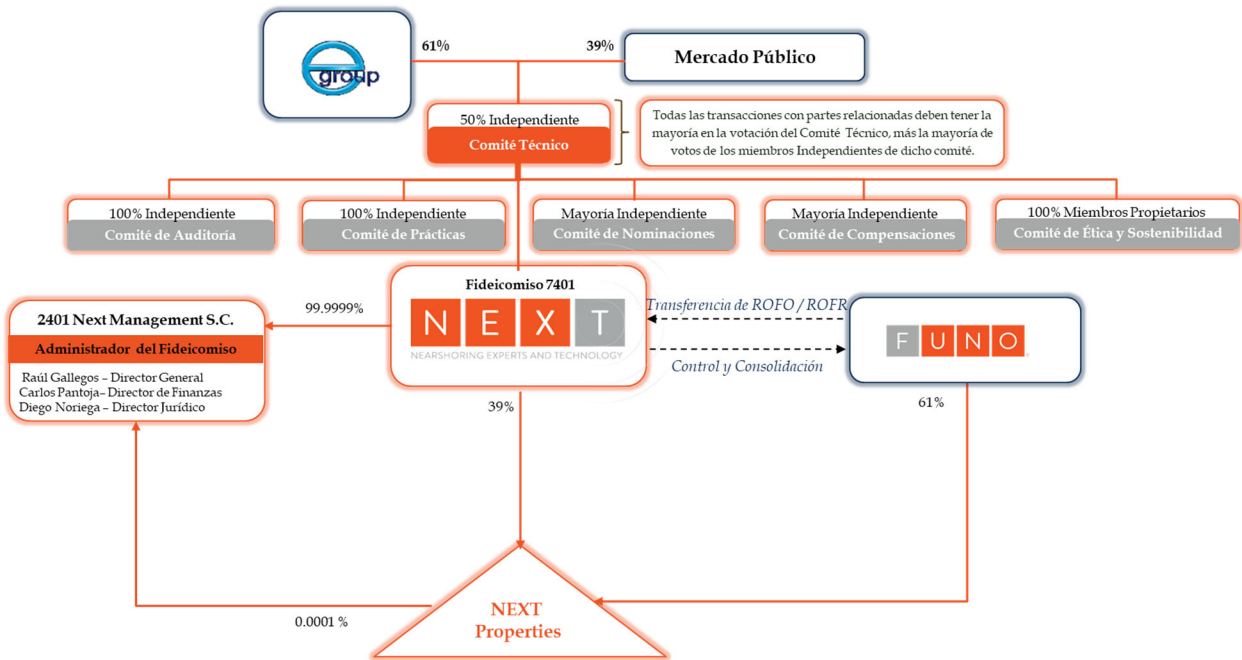
E-Group es un grupo de personas y entidades, que incluye a miembros de la Familia Control, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. E-Group se dedica a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos inmobiliarios comerciales y de otro tipo en México, 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.

Ciertos miembros de Fibra Uno participan en nuestra administración y operaciones, y consideramos que nuestra relación con Fibra Uno nos brinda ventajas significativas en la búsqueda, evaluación, suscripción, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. El Administrador cuenta con las sólidas relaciones de Fibra Uno con la industria, su conocimiento de mercado y su experiencia en ejecución. Creemos que nuestra relación con Fibra Uno y E-Group nos brinda acceso a una amplia cartera de posibles adquisiciones.

Debido a posibles conflictos de interés con Fibra Uno y E-Group, durante nuestra constitución, se otorgaron diversos derechos de preferencia y de recompra que nos benefician a nosotros, a Fibra Uno y a E-Group. Además, se implementaron otras disposiciones para mitigar estos posibles conflictos. Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia, de recompra y otras disposiciones, consulte “2. El FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes - IV) Derechos de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso”, del presente documento.

x) Nuestra Estructura Corporativa

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



c) Factores de Riesgo

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. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

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, incluyendo entre otros:

- las condiciones económicas generales y específicas del sector;
- las diferencias entre nuestros resultados financieros y operativos reales y los esperados por los inversionistas;
- la percepción que tienen los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de los sectores en los que operamos;
- nuestros resultados financieros y los cambios en las estimaciones o recomendaciones financieras de los analistas de valores o;
- el incumplimiento de las expectativas de rendimiento de los analistas;
- la aparición de amenazas sanitarias;
- nuevos conflictos o el recrudecimiento de los ya existentes en todo el mundo;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de las leyes y reglamentos existentes, incluidas las directrices fiscales, cuestiones medioambientales y normativa sobre inversiones aplicable al sector inmobiliario y a nuestra actividad y los CBFIs;
- la evolución de la normativa que nos afecta a nosotros o a nuestro sector;
- nuevas políticas y pronunciamientos contables;
- tendencias económicas generales en las economías y mercados financieros de Estados Unidos, América Latina o mundiales, incluidas las derivadas de guerras, atentados terroristas o respuestas a dichos acontecimientos;
- cambios en las proyecciones de ganancias o en los informes de investigación sobre nosotros o la industria inmobiliaria mexicana;
- problemas de seguridad en México;
- litigios y procedimientos de insolvencia que involucra a empresas públicas mexicanas;
- medidas y directrices relativas a la protección de los inversores minoritarios en empresas mexicanas;
- liquidez que afecte a los mercados bursátiles mexicanos;
- especulación de los medios de comunicación y del público;
- cambios en las calificaciones soberanas o perspectivas de los países latinoamericanos, particularmente México, o cambios en nuestras calificaciones o perspectivas o de otras empresas inmobiliarias;
- condiciones o acontecimientos políticos en México, Estados Unidos y en otra parte;
- las incorporaciones o salidas de miembros clave de la dirección; y
- cualquier aumento del endeudamiento que podamos contraer en el futuro.

Estos y otros factores pueden disminuir el precio de mercado de los CBFIs, independientemente de nuestro desempeño operacional. En caso de una caída en el precio del mercado de los CBFIs, usted podría perder una parte substancial o toda su inversión en los CBFIs. No podemos asegurar que el precio de los CBFIs no fluctuará significativamente.

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.

La Emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs para pago de adquisiciones de Activos y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

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.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tiene la facultad de emitir CBFIs para el pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran Emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen Colocaciones, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique el derecho de adquisición preferente por parte de los Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las Emisiones de CBFIs adicionales.

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.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones Totales. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones Totales, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

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

Históricamente, México ha experimentado niveles elevados de tasas de interés tanto reales como nominales. En años recientes, el Banco de México ha ajustado la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetivo) como parte de su política monetaria para estimular o contener la actividad económica. No obstante, en el corto y mediano plazo no puede descartarse que el Banco de México implemente nuevos incrementos a dicha tasa en respuesta a presiones inflacionarias, condiciones macroeconómicas adversas u otros factores.

En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podríamos hacerlo a tasas de interés más elevadas, lo que incrementaría nuestros costos financieros y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero, resultados de operación y flujo de efectivo. Dichos incrementos en los costos de financiamiento podrían limitar nuestra flexibilidad financiera, afectar nuestra capacidad para realizar nuevas inversiones o refinanciar pasivos existentes en términos favorables y, en general, impactar negativamente nuestra situación financiera.

Adicionalmente, los incrementos en las tasas de interés pueden afectar negativamente el valor de mercado de nuestros CBFIs. Uno de los principales factores que influyen en el precio de los CBFIs es el nivel de Distribuciones (expresado como porcentaje del precio de los CBFIs) en relación con las tasas de interés disponibles en el mercado y con los rendimientos ofrecidos por otros instrumentos de inversión. Un aumento en las tasas de interés podría llevar a inversionistas actuales o potenciales a exigir un mayor nivel de Distribución para mantener atractiva su inversión en los CBFIs. En caso de que no fuéramos capaces de incrementar las Distribuciones en el nivel requerido por el mercado, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir.

Asimismo, los aumentos en las tasas de interés pueden provocar una disminución en la demanda por inversiones en FIBRAS como la nuestra. Es probable que estemos expuestos a condiciones generales adversas en los mercados de deuda y de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a inversionistas actuales o potenciales a preferir otras alternativas de inversión que ofrezcan mayores rendimientos o menores niveles de riesgo. Dichas condiciones podrían reducir el apetito del mercado por los CBFIs y disminuir la demanda por los mismos, lo que, a su vez, podría presionar negativamente su valor de mercado.

Como resultado de lo anterior, los Tenedores de CBFIs están expuestos al riesgo de que movimientos al alza en los niveles de las tasas de interés reduzcan tanto la rentabilidad relativa de los CBFIs como su atractivo frente a otras alternativas de inversión disponibles en el mercado en un momento determinado. Esto podría afectar negativamente el valor de mercado de los CBFIs, independientemente de nuestro desempeño operativo, y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

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

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede hacer que los CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo por CBFI. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros Activos en garantía, puede

no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El hecho de que incumplamos las expectativas del mercado con respecto a los beneficios y Distribuciones futuras probablemente afectaría negativamente al precio de mercado de los CBFIs.

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.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia en diversos mercados. A esta fecha, no tenemos la intención de otorgar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a los CBFIs. Los CBFIs están listados únicamente en la BMV, pero no podemos garantizar que se continuará desarrollando un mercado secundario activo o que el mismo continuará o que los CBFIs se negociarán al precio de su oferta al ser emitidos o por encima de dichos precios para una determinada Emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra NEXT o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a pretender una Distribución Total;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables;
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAs; y
- cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

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.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, incurrimos en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. No tenemos éxito en implementar con éxito en implementar los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, podríamos incluso estar sujetos a ser deslistados de la Bolsa, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si no somos capaces de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en nuestro control interno en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores o inexactitudes en los estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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.

Invertir en valores que cotizan en mercados emergentes, como México, suele implicar un riesgo mayor que invertir en valores de emisores de Estados Unidos, y esas inversiones se consideran de naturaleza más especulativa. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, más concentrado en un número limitado de participantes institucionales y puede ser más volátil que los mercados de valores de Estados Unidos. También existe una concentración significativamente mayor en el mercado de valores mexicano que en los principales mercados de valores de Estados Unidos. Al 31 de diciembre de 2025, la capitalización bursátil del Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) total ascendía aproximadamente a Ps.\$7.7 mil millones y las 10 empresas más grandes en términos de capitalización bursátil representaban aproximadamente el 79.2% de la capitalización bursátil agregada de este mismo. En consecuencia, su capacidad para vender los CBFIs en el mercado de valores mexicano al precio y en el momento que usted desee puede verse limitada.

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.

El mercado de negociación de los CBFIs dependerá, en parte, de los análisis y reportes que publiquen los analistas de valores o del sector en el que operamos o nuestro negocio. Actualmente, los analistas de valores y del sector donde operamos publican diversos análisis que pueden ser

considerados por los Tenedores y potenciales inversionistas. No podemos garantizar que los análisis y publicaciones de terceros sean favorables para nosotros y están fuera de nuestro control, lo que podría tener un efecto material y significativo en la percepción del inversionista frente a nosotros y nuestros CBFIs, potencialmente afectando el precio de nuestros CBFIs. En caso de que en el futuro ningún analista de valores o del sector en el que operamos continúe con la cobertura de nuestra compañía, o si solo un número limitado de ellos lo hace, el precio de cotización de los CBFIs podría verse afectado negativamente.

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.

Es posible que en el futuro utilicemos instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede protegernos completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. No podemos garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o 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.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de los Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que serían aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de los CBFIs.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Los Activos están limitados a aquellos que se describen en el presente Reporte Anual y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. Actualmente, no podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y Activos

actuales y aquellos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales depende de nuestros ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de los Arrendatarios, el exceso de oferta de Bienes Inmuebles similares a los nuestros, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales en el futuro.

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.

El Título establece que los Tenedores extranjeros de CBFIs sean considerados como Tenedores mexicanos en lo que respecta a su participación en el Fideicomiso y se considera que han acordado no solicitar la protección de sus gobiernos bajo la pena, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana. El Fideicomiso y los CBFIs establecen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o cumplimiento de nuestro Fideicomiso se rige por las leyes mexicanas y sólo podrá interponerse ante tribunales mexicanos competentes. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros hacer valer sus derechos como Tenedores ante tribunales distintos a los mexicanos.

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

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

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

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Los derechos a suscribir CBFIs en estas circunstancias se conocen como derechos preferentes. En consecuencia, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nosotros y reduzcan el precio de mercado de los CBFIs.

III. 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.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y, junto con otras disposiciones fiscales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que las Disposiciones Fiscales en

Materia de FIBRAs no serán modificadas en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigirnos ajustar nuestra estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que ha escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una Fibra, entre otras cosas, se nos podría requerir un cambio en la manera en la que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, nuestros resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Júpiter, ni el Administrador, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Júpiter, ni nosotros, ni el Representante Común, ni el Administrador, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

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

En cualquier momento pueden modificarse las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o municipales mexicanos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos. No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a la Legislación Aplicable y, de manera particular, a las leyes fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, podría generarse la obligación de pago del IVA trasladado, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes a través de los vendedores que causaron el impuesto.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, por los actos o actividades realizadas a través del Fideicomiso el Fiduciario podrá expedir, por cuenta de los Fideicomisarios, los comprobantes fiscales respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir

responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este base y alcance, por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la LIVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de los actos o actividades realizados a través del Fideicomiso. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de los actos o actividades realizados a través del Fideicomiso. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del CFF, cuando en la declaración de pago resulte saldo a favor dichos saldos deben ser devueltos a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales podría verse afectada material y adversamente.

Nuestra incapacidad para mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs podría tener consecuencias adversas.

Pretendemos continuar cumpliendo con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. El cumplimiento de dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas en la actualidad. De conformidad con dichas disposiciones, requerimos distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal para seguir calificando como una Fibra. Incluso si cumplimos con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las Distribuciones, la naturaleza de los Bienes Inmuebles y los orígenes de los ingresos. Todas las Distribuciones y Distribuciones Totales serán realizadas conforme a nuestra política de Distribuciones (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que no cumplamos con dichos requisitos, podrá ser necesario, entre otras cosas, cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar nuestro desempeño financiero, el precio de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones y Distribuciones Totales.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para efectos fiscales, estamos obligados al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las

tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones o Distribuciones Totales podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Posiblemente, nuestras futuras aportaciones o adquisiciones estarán sujetas al pago del ISAI.

Con respecto al ISAI o su equivalente, cuya aplicación depende de la Legislación Aplicable en el municipio o entidad federativa en la que se ubiquen los Bienes Inmuebles correspondientes, existen criterios diversos conforme a los cuales las autoridades fiscales locales podrían considerar que las aportaciones o adquisiciones de Bienes Inmuebles realizadas por el Fideicomiso actualizan los supuestos de causación de dicho impuesto, lo que podría dar lugar a la obligación de efectuar su pago. En este contexto, resulta relevante señalar que tanto la base gravable como la tasa aplicable al ISAI pueden variar de manera significativa en función de la ubicación de cada Bien Inmueble.

En relación con los Bienes Inmuebles que han sido aportados o que podrían aportarse al Patrimonio del Fideicomiso, hemos acudido ante diversas autoridades fiscales locales con el objeto de obtener confirmaciones de criterio en el sentido de que dichas aportaciones no constituyen hechos generadores del ISAI cuando, conforme a los Convenios Aportación respectivos, los respectivos fideicomitentes conservan la posibilidad de revertir la propiedad de los Bienes Inmuebles aportados.

No obstante lo anterior, en algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones expresas de criterio; sin embargo, el análisis de la Legislación Aplicable nos permite concluir que, en dichos casos, la obligación del pago del ISAI no se genera al momento de la aportación de los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta que el Derecho de Readquisición se pierda de manera definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, , en el supuesto de que los Bienes Inmuebles aportados respecto de los cuales subsista el Derecho de Readquisición sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los fideicomitentes respectivos enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de dichos Bienes Inmuebles, o como consecuencia de la pérdida del Derecho de Readquisición por cualquier causa, estaríamos obligados a realizar el cálculo y, en su caso, el pago del ISAI correspondiente en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate. En el caso de la enajenación de CBFIs, dicho impuesto deberá calcularse de manera proporcional por cada CBFI en lo individual, en virtud de que, con motivo de dicha enajenación, se entendería perdida la porción correspondiente del el Derecho de Readquisición.

Modificaciones a los impuestos en México

Las Autoridades Gubernamentales mexicanas pueden imponer o suspender diversos impuestos. No podemos asegurar que dichas autoridades no establezcan nuevos gravámenes ni que no incrementen los impuestos aplicables a la industria en la que opera el Fideicomiso, lo cual podría generar un efecto adverso en el negocio y en el sistema financiero.

Podemos estar sujetos a cambios legislativos o regulatorios adversos en materia fiscal que podrían afectarnos, así como a los tenedores de CBFIs.

En cualquier momento, las leyes o regulaciones fiscales federales, estatales o locales de los Estados Unidos, las leyes o regulaciones fiscales federales, estatales o locales de México, o las leyes o regulaciones fiscales de otras jurisdicciones fuera de los Estados Unidos, así como sus interpretaciones judiciales o administrativas, pueden ser modificadas. No podemos prever cuándo, o si, entrará en vigor alguna nueva ley, regulación o interpretación fiscal estadounidense (federal, estatal o local), mexicana (federal, estatal o local) o de cualquier otra jurisdicción, ni podemos asegurar que dichas disposiciones no se adopten, emitan o apliquen con efectos retroactivos. Tanto nosotros como los tenedores de CBFIs podríamos vernos adversamente afectados por cualquier cambio, o nueva disposición, en materia fiscal, ya sea legislativa, reglamentaria o derivada de criterios administrativos o judiciales.

En particular, no es posible garantizar que el régimen fiscal previsto en la regla 3.1.14., fracción I de la RMF, así como las demás disposiciones fiscales aplicables, no serán modificados en el futuro, ni que dichas modificaciones no afectarán de manera adversa a los tenedores.

Interpretación de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

No se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por el Fiduciario y/o el Administrador; particularmente, no se puede asegurar que las autoridades fiscales competentes concuerden con la interpretación o aplicación que el Fiduciario y/o el Administrador efectúen en relación con el alcance de diversos términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

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. En caso de que enajenáramos un Bien Inmueble durante dicho periodo, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales adversas significativas relacionadas con ese Bien Inmueble, lo cual podría hacer menos deseable su venta. Con el propósito de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, tenemos la intención de conservar cualquier Bien Inmueble desarrollado o adquirido por nosotros por un periodo mínimo de cuatro años a partir de la conclusión del desarrollo o de la adquisición, lo que podría afectar nuestra capacidad para enajenar activos en momentos estratégicos del mercado, restringir nuestra liquidez y/o tener un efecto adverso material en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y/o en la liquidez o el precio de mercado de los CBFIs.

Asimismo, podríamos estar obligados a realizar Distribuciones en momentos en los que resultaría más conveniente reinvertir dichos recursos en nuestro negocio. El cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA podría limitar nuestra capacidad para operar exclusivamente con base en la maximización de utilidades y del valor de la inversión de los Tenedores.

Los impuestos relacionados con nuestros Activos podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestros Activos. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varios Activos al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de los Activos que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Júpiter) que haya aportado o vaya a aportar Activos al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con motivo de la aportación de dichos Activos a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichos Activos en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Bien Inmueble aportado; o (ii) el fideicomitente respectivo enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estos Bienes Activos y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

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.

Los brotes de enfermedades y otras condiciones de salud pública podrían tener un impacto negativo significativo en nuestros ingresos, rentabilidad y negocio. Por ejemplo, la pandemia de COVID-19 causó una interrupción sustancial de las actividades comerciales en todo el mundo, incluyendo interrupciones en la fabricación y otros paros laborales, cierres, ralentizaciones o retrasos de fábricas y otros negocios; restricciones y limitaciones impuestas a trabajadores y fábricas;

cuarentenas y otras limitaciones a la capacidad de viajar y reincorporarse al trabajo; escasez y retrasos en la producción o el envío de productos o materias primas; y cierres de fronteras.

Las perturbaciones en las economías locales y globales como resultado de futuras crisis sanitarias, incluyendo cualquier pandemia o epidemia, podrían interrumpir nuestras operaciones y tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos.

Incrementos en los precios de la energía, materias primas, equipo y salarios, así como retrasos o aumentos en los costos de construcción y interrupciones 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.

Nuestro negocio está significativamente expuesto a los precios de la energía, de las materias primas y de sus componentes —incluyendo, entre otros, el cemento y el acero—, así como al costo de adquisición o renta de equipo y a los costos de mano de obra. Ciertos insumos utilizados tanto en nuestras operaciones como en la construcción, desarrollo, remodelación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles son susceptibles a fluctuaciones significativas en sus precios, sobre las cuales tenemos poco o ningún control. Los precios de muchos de estos insumos se ven afectados de manera relevante por la volatilidad de los mercados de materias primas y energía, incluyendo, entre otros, el petróleo y el acero.

Los precios del petróleo crudo, que habían aumentado en los años previos al colapso de precios de 2020 provocado por el conflicto entre Arabia Saudita y Rusia y la crisis económica mundial derivada de la pandemia de COVID-19, experimentaron una renovada volatilidad en los años posteriores. En 2022, los precios repuntaron como resultado de la guerra entre Rusia y Ucrania, considerando la relevancia de Rusia como uno de los mayores exportadores mundiales de petróleo y gas natural. En 2024, los precios del petróleo y del gas disminuyeron ligeramente en comparación con 2023, en un contexto de oferta global relativamente estable, y en 2025 registraron una caída más pronunciada como consecuencia de cambios en la política comercial, incluyendo la imposición de aranceles por parte de Estados Unidos a determinadas importaciones de energía. No obstante, en 2026, los mercados energéticos mundiales enfrentan una fuerte presión alcista tras el estallido de un conflicto armado que involucró a Irán, el cual ha provocado interrupciones significativas en los envíos de petróleo a través del Estrecho de Ormuz y ataques a instalaciones de procesamiento de gas natural y petróleo en los Estados del Golfo, resultando en un aumento significativo en los precios del petróleo crudo.

No podemos asegurar que los precios de las materias primas, insumos o energía vayan a disminuir en el futuro. Los incrementos sustanciales en dichos precios suelen traducirse en aumentos en los costos de operación de nuestros proveedores y contratistas y, en consecuencia, en mayores precios por los productos y servicios que nos prestan. Adicionalmente, la creciente demanda de mano de obra —particularmente cuando se combina con una escasez global de mano de obra calificada— puede dar lugar a una inflación salarial significativa. En la medida en que no seamos capaces de repercutir a nuestros Arrendatarios los aumentos en los precios de los insumos clave o los incrementos salariales, nuestros márgenes de operación podrían verse afectados negativamente.

En términos generales, esperamos que los Contratos de Arrendamiento contemplen incrementos anuales en las Rentas para compensar la inflación. Sin embargo, en el caso de los

Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, dichos incrementos suelen estar vinculados al INPC, el cual podría no reflejar con precisión la inflación real, ya que mide la variación en los precios de una canasta de bienes y servicios, muchos de los cuales se encuentran subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. Asimismo, dado que los ajustes a las rentas se realizan generalmente de manera anual, los efectos inflacionarios podrían diferirse y no reflejar de manera inmediata el incremento real en nuestros costos. En el caso de los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares, los incrementos están vinculados a la inflación en Estados Unidos, la cual históricamente ha sido inferior a la inflación en México, por lo que dichos aumentos podrían ser insuficientes para compensar plenamente el incremento real de nuestros costos de operación en México.

Adicionalmente, los aumentos en los precios de la energía, materias primas, equipo y mano de obra, así como las interrupciones en la cadena de suministro a nivel global, podrían generar retrasos o incrementos en los costos de la construcción de nuevos edificios y en las mejoras o remodelaciones de los Bienes Inmuebles existentes. Dependemos de una extensa red de proveedores y contratistas, ubicados en distintas regiones del mundo, para la fabricación, suministro y entrega de materiales y servicios necesarios para nuestros proyectos de construcción y mejora. Las restricciones en la cadena de suministro, los mayores plazos de entrega, los pedidos pendientes de productos y la escasez de materiales o equipo podrían afectar negativamente la ejecución oportuna de nuestros proyectos.

Las fases de ingeniería, diseño y construcción de nuevos proyectos suelen requerir entre seis y siete meses, mientras que las mejoras a Bienes Inmuebles existentes suelen requerir entre uno y tres meses. Si experimentamos retrasos en cualquiera de estas fases como consecuencia del incumplimiento de obligaciones por parte de proveedores o contratistas, de la escasez de insumos, de problemas logísticos o por cualquier otro motivo, podríamos no entregar oportunamente los proyectos o mejoras, lo que podría retrasar o reducir los ingresos por arrendamiento correspondientes. Adicionalmente, diversos Contratos de Arrendamiento contemplan penalizaciones equivalentes a uno, dos o tres días de renta por cada día de retraso en la entrega de los Bienes Inmuebles. Si bien en el pasado hemos podido repercutir dichas penalizaciones a nuestros contratistas, no podemos asegurar que podamos hacerlo en el futuro.

Como resultado de lo anterior, los incrementos en los costos de insumos, energía, salarios y construcción, así como los retrasos derivados de interrupciones en la cadena de suministro o del incumplimiento de nuestros proveedores o contratistas, podrían tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, así como en 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.

Sustancialmente la totalidad de nuestros ingresos se deriva del arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles. En consecuencia, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros Arrendatarios y de la capacidad de dichos Arrendatarios para efectuar los pagos correspondientes conforme a sus Contratos de Arrendamiento. Los ingresos y los recursos financieros disponibles para atender nuestra deuda y realizar Distribuciones podrían verse afectados de manera material y adversa si un número significativo de nuestros Arrendatarios, cualquiera de nuestros

Arrendatarios principales, o Arrendatarios ubicados en determinadas regiones geográficas, decidieran posponer el inicio de nuevos Contratos de Arrendamiento, se negaran a prorrogar o renovar sus Contratos de Arrendamiento vigentes al vencimiento, incurrieran en incumplimiento de sus obligaciones de pago de Renta y mantenimiento, cerraran o redujeran el nivel de operaciones de sus negocios, iniciaran procedimientos de reorganización (concurso mercantil) u otros procedimientos similares, o se declararan en quiebra. Cualquiera de estos eventos podría ser resultado de diversos factores que afecten a nuestros Arrendatarios. Dichos eventos podrían dar lugar a la suspensión de los efectos de cada Contrato de Arrendamiento, la terminación del Contrato de Arrendamiento correspondiente y la pérdida o disminución de los ingresos por arrendamiento atribuibles al Contrato de Arrendamiento suspendido o terminado.

En caso de que, al vencimiento de un Contrato de Arrendamiento respecto de cualquiera de nuestros Bienes Inmuebles, un Arrendatario no renueve dicho Contrato de Arrendamiento, podríamos no ser capaces de volver a arrendar el Bien Inmueble a un nuevo cliente, podríamos tener que incurrir en inversiones de capital significativas para volver a arrendar los Bienes Inmuebles correspondientes, o los términos de la renovación o del nuevo Contrato de Arrendamiento (incluidos los costos de adecuaciones para el cliente) podrían ser menos favorables para nosotros que los términos actuales. Asimismo, si un número significativo de Arrendatarios incurriera en incumplimiento de sus obligaciones conforme a sus Contratos de Arrendamiento, podríamos enfrentar retrasos e incurrir en gastos significativos para hacer valer nuestros derechos como arrendador.

Una desaceleración general de la economía podría dar lugar a una disminución en la demanda de espacios en nuestros Bienes Inmuebles. Como resultado, los Arrendatarios podrían retrasar el inicio de los Contratos de Arrendamiento, incumplir sus obligaciones de pago de Renta a su vencimiento o declararse en quiebra. Cualquiera de estos eventos podría dar lugar a la terminación del Contrato de Arrendamiento del Arrendatario correspondiente y ocasionarnos pérdidas, así como una disminución en los recursos disponibles para Distribuciones a los inversionistas. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con los términos de sus Contratos de Arrendamiento por cualquier motivo, incluyendo el incremento en costos o la disminución en sus ventas, podríamos considerar conveniente modificar los términos de dichos Contratos de Arrendamiento para permitir a los Arrendatarios pagar una Renta menor o una proporción reducida de impuestos, seguros y otros costos operativos. En caso de que un Arrendatario se vuelva insolvente o se declare en quiebra, no podemos asegurar que podamos recuperar oportunamente la posesión de los Bienes Inmuebles del Arrendatario o de un síndico, interventor u otro designado equivalente dentro de cualquier procedimiento de quiebra del Arrendatario. Tampoco podemos asegurar que recibamos Rentas suficientes en dicho procedimiento para cubrir nuestros gastos relacionados con los Bienes Inmuebles. En ciertos casos, las leyes de quiebras pueden limitar el monto y la recuperabilidad de nuestras reclamaciones frente al Arrendatario. El incumplimiento de un Arrendatario respecto de sus

obligaciones a nuestro favor podría afectar negativamente nuestra situación financiera y el efectivo disponible para Distribuciones.

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.

Si bien consideramos que nuestra base de Arrendatarios está ampliamente diversificada, la concentración de los ingresos por arrendamiento entre nuestros principales Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio si uno o más de dichos Arrendatarios dieran por terminados o no renovar sus Contratos de Arrendamiento, o enfrentaran dificultades financieras.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez Arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 15.8% del ABR total ocupado del Portafolio, y los diez mayores Arrendatarios por RFA representaban aproximadamente el 16.2% de la RFA, atribuible al Portafolio. En dicha fecha, una empresa líder en el sector logístico era el principal cliente en términos de ABR arrendada, así como el principal Arrendatario en términos de RFA, representando el 3.6% y el 3.3%, respectivamente, del ABR total arrendada y del RFA. No obstante, ningún otro Arrendatario representó más del 1.1% del ABR ocupada ni el 1.0% del RFA del Portafolio. Estas cifras reflejan la composición de nuestro Portafolio a una fecha específica y están sujetas a cambios conforme los Contratos de Arrendamiento vencen, se renuevan o se renegocian, así como a medida que adquirimos, desarrollamos o enajenamos Activos. Algunos de nuestros Bienes Inmuebles están ocupados por un sólo Arrendatario, y como resultado, el éxito de los mismos dependerá de la estabilidad financiera de dichos Arrendatarios.

Si alguno de los Arrendatarios principales rescindiera sus Contratos de Arrendamiento o solicitara la modificación de sus Contratos de Arrendamiento como resultado de cualquier condición que afecte a cualquiera de ellos, y no pudiéramos renovar dichos Contratos de Arrendamiento en términos razonablemente aceptables para nosotros o en absoluto a su vencimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs podría verse material y adversamente afectado. Además, si alguno de dichos Arrendatarios decidiera no renovar sus Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, podría resultarnos difícil y requeriría mucho tiempo arrendar estos Bienes Inmuebles a nuevos Arrendatarios. No podemos asegurar que seamos capaces de volver a arrendar cualquiera de estos Bienes Inmuebles en un corto período de tiempo o en lo absoluto, o que nuestros resultados de operaciones no se verían afectados como resultado de nuestra incapacidad para hacerlo. Cualquier retraso en la renovación de los Contratos de Arrendamiento de estos Bienes Inmuebles puede afectar a nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación o al precio de mercado de los CBFIs.

Además, si alguno de los principales Arrendatarios experimentara una recesión en sus negocios, su situación financiera podría verse debilitada, lo que podría dar lugar a nuestra concesión de futuras ayudas al pago de la Renta, la falta de pago puntual de los mismos o el incumplimiento de los Contratos de Arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones o el precio de mercado de los CBFIs.

Asimismo, los negocios de nuestros Arrendatarios podrían verse afectados material y adversamente por el impacto de una pandemia que afecte la economía global y la economía mexicana.

Nuestros Arrendatarios opera una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales podrían enfrentarse a significativos desafíos e impactos negativos como resultado de una pandemia. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros Arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros Arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros Arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. Ver sección “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” del presente Reporte Anual.

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.

Los Bienes Inmuebles del Portafolio ubicados en las regiones Centro, Norte, Bajío y Occidente, y Mercados Secundarios proporcionaron aproximadamente 62.8%, 22.0%, 12.6% y 2.6% de la ABR estabilizada, respectivamente, y el 67.3%, 19.6%, 10.9% y 2.2%, respectivamente, de nuestra RFA al 31 de diciembre de 2025. Como resultado de dicha concentración geográfica, podemos ser particularmente vulnerables a desaceleraciones económicas regionales, cambios adversos en las condiciones del mercado inmobiliario local y a la ocurrencia de desastres naturales u otros eventos adversos que afecten de manera desproporcionada a dichas regiones, lo que podría dar lugar a una disminución en nuestros ingresos y afectar negativamente nuestros resultados de operación.

Nuestros Activos podrían estar ubicados en áreas susceptibles de verse afectadas por diversos desastres naturales, incluyendo sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental u otros fenómenos similares, los cuales podrían causar daños significativos a nuestros Bienes Inmuebles. Asimismo, podrían ocurrir eventos adversos dentro de las instalaciones de los Bienes Inmuebles, tales como explosiones, fugas de gas, presencia de sustancias o químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de materiales peligrosos o residuos, entre otros, que podrían generar daños físicos, interrupciones operativas y riesgos relevantes para la continuidad de las operaciones.

La ocurrencia de cualquiera de estos eventos podría resultar en la pérdida total o parcial del capital invertido en los Bienes Inmuebles afectados, la interrupción o reducción de operaciones, la disminución o pérdida de los ingresos futuros anticipados derivados de dichos Activos y la necesidad de incurrir en costos significativos de reparación, remediación o reconstrucción. Adicionalmente, si sufriéramos pérdidas derivadas de desastres naturales u otros eventos catastróficos que no se encuentren cubiertas por nuestros seguros o que excedan los límites de la cobertura contratada, podríamos enfrentar costos sustanciales y pérdidas financieras adicionales.

Como consecuencia de lo anterior, la concentración geográfica de nuestros Activos, combinada con la exposición a desastres naturales y otros eventos adversos localizados, podría afectar de manera material y adversa nuestro negocio, desempeño financiero, resultados de

operación, situación financiera, generación de flujo de efectivo y, en consecuencia, el precio de mercado de los CBFIs.

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.

Competimos con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores, FIBRAs, gestores y operadores de inmuebles industriales en México, muchos de los cuales poseen Activos de similares características y en los mismos mercados en los cuales están ubicados nuestros Activos. El sector inmobiliario en México se ha institucionalizado más, y nuevos fondos y desarrolladores pueden ingresar al mercado a través de FIBRAs o vehículos de inversión similares, lo que puede aumentar significativamente las presiones competitivas. Algunos de nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que los que nosotros podemos manejar prudentemente, lo que puede reducir nuestras oportunidades de inversión o aumentar el poder de negociación de propietarios que buscan vender. Asimismo, los Activos de la competencia pueden ser más nuevos, tener una mejor ubicación o ser más atractivos que nuestros Activos.

Como resultado de dichos recursos, nuestros competidores pueden ofrecer Rentas inferiores a las del mercado o a las que cobramos actualmente, lo que podría ocasionar la pérdida de Arrendatarios existentes o potenciales y presionarnos a reducir nuestras Rentas, ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los Arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el Arrendatario con el fin de retenerlo. En caso de que se materialice alguno de estos riesgos, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y, por lo tanto, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones.

El activismo y los disturbios laborales, o la incapacidad de mantener relaciones laborales satisfactorias, podrían afectar negativamente nuestros resultados de operaciones.

El activismo y los disturbios laborales pueden afectar negativamente nuestras operaciones y por lo tanto afectar de manera negativa nuestro negocio, liquidez, condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas o el precio del mercado de los CBFIs. No podemos asegurarle que nosotros o nuestros clientes no experimenten disturbios laborales, activismo, disputas o acciones en el futuro, incluyendo como resultado de las leyes y regulaciones laborales que recientemente han sido promulgadas o que entren en vigor en el futuro, algunas de las cuales pueden ser significativas y podrían afectar de manera negativa nuestro negocios, liquidez o condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas (ya sea directamente o por virtud de su efecto en nuestros contratistas) o nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2025, los Bienes Inmuebles del Portafolio tenían una tasa de ocupación de aproximadamente el 97.7% en términos de ABR estabilizada, incluyendo los arrendamientos celebrados a dicha fecha, pero aún no entregados al Arrendatario. Adicionalmente, al 31 de diciembre

de 2025, el 12.8% de los Contratos de Arrendamiento por ABR vencieron o vencerán durante 2026. Además, los Contratos de Arrendamiento que representan aproximadamente el 1.7% del ABR ocupada al 31 de diciembre de 2025, o 125,532 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestros Bienes Inmuebles serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos Arrendatarios o mantener Arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestros Bienes Inmuebles o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestros Activos, o parte de nuestros Activos, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estos Activos, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de un Activo podría disminuir debido a que el valor de mercado de un Bien Inmueble en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de ese Bien Inmueble.

Los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos conforme se establezca en el respectivo contrato, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de los Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro Arrendatario de los Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con la renovación del respectivo Contrato de Arrendamiento) cantidades significativas de capital para renovar el Bien Inmueble correspondiente para adecuarlo al nuevo Arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que renovemos el Contrato de Arrendamiento del Bien Inmueble o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo Contrato de Arrendamiento con un nuevo Arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria.

El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que pretendemos operar tiende a ser cíclico y está ligado a la situación de las economías estadounidense y mexicana, así como a la percepción de los inversionistas sobre las situaciones económicas mundiales. Las fluctuaciones del PIB nominal, el aumento de la inflación, el incremento de las tasas de interés, el descenso de los niveles de empleo, la disminución de los niveles de inversiones y la actividad económica, la disminución de la demanda inmobiliaria, la disminución del valor de los Inmuebles y los periodos de desaceleración o recesión económica general o la percepción de que cualquiera de estos acontecimientos pueda producirse o se esté produciendo, han tenido un impacto negativo en el mercado inmobiliario en el pasado y pueden afectar negativamente a nuestros resultados futuros. Además, el desempeño de las economías de los estados en los que operamos en México puede

depender o ser impulsado por una o más industrias específicas y por otros factores que afectan a las economías locales.

Otros factores que pueden influir en la situación económica general o en mercados de bienes raíces locales incluyen: tendencias demográficas y de población, tendencias de empleo e ingresos personales, leyes que impacten el ISR y otros impuestos, los cambios en las tasas de interés y la disponibilidad y costos de financiamiento, el aumento de los costos de operación (incluidas las primas de seguros, los servicios públicos y los impuestos sobre Inmuebles, debido a la inflación y otros factores que no necesariamente se compensan con el aumento de las Rentas), los cambios del precio del petróleo y energía, los costos de construcción y los fenómenos meteorológicos. Nuestra capacidad para reconfigurar rápidamente nuestro Portafolio en respuesta a cambios en las condiciones económicas es extremadamente limitada.

Además, algunos de los principales gastos, incluido en el futuro el servicio de la deuda, impuestos sobre la renta y sobre Bienes Inmuebles y costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar negativamente nuestra capacidad para responder oportunamente a las disminuciones en el rendimiento de nuestros Activos y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de la operación y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado periodos de desaceleración o recesión económica y descensos en la demanda de Bienes Inmuebles y servicios relacionados en el pasado, incluyendo, en 2020 y 2021, como consecuencia de la pandemia de COVID-19. Cualquier recesión y/o desaceleración del sector inmobiliario podría afectarnos en el futuro y podría dar lugar a:

- una disminución de las Rentas que cobramos o condiciones menos favorables para los nuevos arrendamientos o las renovaciones de los Contratos de Arrendamiento;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio;
- cambios adversos en las condiciones financieras de Arrendatarios y compradores de Inmuebles;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores con respecto a nuestros Bienes Inmuebles disponibles;
- vacantes o nuestra incapacidad para rentar espacios en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- el aumento de las tasas de interés, el incremento de los costos de arrendamiento, el aumento de los costos de producción de materiales de construcción, el aumento de los costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en condiciones favorables y la escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual

podría incrementar nuestros costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;

- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente recesión económica mundial;
- cambios en las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, las leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, y los cambios en la aplicación de las mismas;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de repercutir costos a nuestros clientes;
- la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluidas otras sociedades de inversión inmobiliaria, FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar los terrenos adquiridos conforme a los planes existentes; y
- el aumento de los gastos, incluidos, entre otros, los costos de los seguros, laborales, precios de la energía, gravámenes inmobiliarios y otros impuestos, así como los costos derivados del cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, y las restricciones a nuestra capacidad para repercutir los gastos a los Arrendatarios.

Adicionalmente, esperamos que un número limitado de instituciones financieras mantengan la totalidad o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones situadas en Estados Unidos. Dependiendo del saldo de efectivo que tengamos en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, nuestros saldos pueden no estar cubiertos por los programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de falta de pago o quiebra de cualquier banco con el que mantengamos una relación comercial. El incumplimiento o la quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto adverso importante en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Además, los periodos de desaceleración o recesión económica, el aumento de las tasas de interés, la disminución de la demanda de Bienes Inmuebles o la percepción pública de que cualquiera de estos acontecimientos puede producirse, podrían dar lugar a una disminución general de los arrendamientos o a un aumento de la incidencia de falta de pagos de Renta bajo los Contratos de Arrendamiento existentes. Si no podemos operar los Bienes Inmuebles para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda, podrían verse afectados material y adversamente.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos se encuentra limitada por condiciones de mercado y por restricciones legales, fiscales y contractuales, lo que podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones y afectar nuestra flexibilidad operativa.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y, como consecuencia de ello, nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cambios en las condiciones económicas y de mercado puede verse limitada. En particular, nuestra capacidad para vender los Bienes Inmuebles en cualquier

momento podría estar restringida, lo que podría dificultar la realización de ajustes oportunos a nuestro Portafolio y afectar negativamente nuestro desempeño financiero.

Asimismo, la disposición de nuestros Activos en términos favorables depende de diversos factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamiento atractivo para dichos compradores. No es posible predecir las condiciones de mercado que prevalecerán en el momento en que busquemos vender nuestros Activos, por lo que no podemos garantizar que podremos enajenarlos a los valores esperados ni generar las ganancias anticipadas.

Adicionalmente, con el fin de mantener nuestra condición fiscal como FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos legales y fiscales que pueden limitar nuestra capacidad para vender Bienes Inmuebles. En particular, bajo ciertos supuestos, no podemos vender ningún Activo que haya sido desarrollado o adquirido por nosotros durante un período de al menos cuatro años contados a partir de la finalización de su desarrollo o adquisición, con el objeto de conservar los beneficios fiscales aplicables. Si vendiéramos un Bien Inmueble dentro de dicho periodo, podríamos estar sujetos a consecuencias fiscales adversas significativas relacionadas con ese Activo, lo cual podría hacer menos deseable o económicamente inviable su venta. En congruencia con lo anterior, tenemos la intención de mantener los Bienes Inmuebles desarrollados o adquiridos por nosotros durante al menos dicho plazo.

Asimismo, al momento de enajenar un Activo, debemos cumplir con todos los requisitos previstos en la legislación aplicable, en nuestro Fideicomiso, en los Convenios de Aportación y en los Contratos de Arrendamiento correspondientes, incluyendo, en su caso, derechos de preferencia, derechos de readquisición o derechos de reversión a favor de determinados terceros. Dichas restricciones legales, fiscales y contractuales podrían obstaculizar nuestra capacidad para vender Bienes Inmuebles y obtener efectivo de manera rápida o en momentos oportunos, reduciendo nuestra liquidez y flexibilidad operativa cuando la venta de Bienes Inmuebles fuera necesaria para generar capital u otros fines.

Adicionalmente, previo a la venta de un Bien Inmueble, podríamos vernos obligados a incurrir en gastos para corregir defectos o realizar mejoras con el fin de hacer más atractiva su enajenación, y no podemos asegurar que contaremos con los recursos suficientes para llevar a cabo dichas acciones. Como consecuencia de lo anterior, la limitada liquidez de las inversiones inmobiliarias, combinada con las restricciones de mercado y con las restricciones legales, fiscales y contractuales aplicables a la disposición de nuestros Activos, podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

El crecimiento de Fibra NEXT depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Pretendemos crecer a través de la adquisición de Inmuebles, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Podríamos no estar en posición de aprovechar las

ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos y aquellos potenciales en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en nuestra incapacidad para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento de nuestro negocio a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si no somos capaces de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que podamos adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de nuestra posición financiera, nuestros resultados de operaciones y flujo de efectivo, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto podríamos no ser capaces de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los Activos totales del Fideicomiso y al índice de cobertura de servicio de la deuda que en su momento se autorice por la Asamblea de Tenedores, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros Activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizados por la Asamblea de Tenedores deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de

operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la capacidad para efectuar Distribuciones.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito y que autorice la Asamblea de Tenedores.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros Activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en Activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra

habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Dependemos de nuestra capacidad de reunir capital a través de los mercados financieros, desinversiones u otras fuentes para cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro.

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.

Por consecuencia, dependemos de nuestra capacidad para obtener financiamiento, desinvertir Activos o acceder a otros recursos de capital para ampliar nuestro Portafolio y cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro. Tenemos la intención de buscar financiamiento de instituciones financieras, pero no podemos asegurar que podamos acceder a estas u otras fuentes de capital. También nos enfrentamos al riesgo de que las condiciones del nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestro endeudamiento actual, especialmente si las tasas de interés siguen subiendo en el futuro, y nos veamos obligados a destinar una parte importante de nuestro presupuesto operativo al servicio de nuestra deuda, lo que reduciría la cantidad de o futuras oportunidades de negocio o para otros fines.

Además, nuestra capacidad para obtener capital a través de la emisión y venta de CBFIs para financiar nuestro crecimiento futuro dependerá en parte del precio de mercado de los CBFIs, que depende de una serie de condiciones de mercado y otros factores que pueden variar de vez en cuando, incluyendo:

- el nivel de interés y demanda de los inversionistas;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de una inversión en sus valores en comparación con otras inversiones, incluidos los valores emitidos por otras empresas inmobiliarias;
- nuestra capacidad para satisfacer los requisitos de Distribución aplicables a las FIBRAS;
- nuestros resultados financieros y los de los Arrendatarios;
- nuestra capacidad para satisfacer las expectativas del mercado y las expectativas de nuestros inversionistas con respecto a nuestro negocio;
- informes de analistas sobre nosotros y el sector inmobiliario mexicano;
- el entorno económico, político y social imperante en México;
- la situación de los mercados de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija;
- el entorno legal imperante en México con respecto a la protección de los intereses de los tenedores minoritarios;
- las condiciones generales de los mercados de deuda y de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a los futuros compradores de CBFIs a exigir un mayor rendimiento o retorno de la inversión;
- nuestra incapacidad para mantener o aumentar nuestras Distribuciones, que depende del

flujo de efectivo de nuestras operaciones y del aumento de los ingresos derivados de adquisiciones adicionales y del incremento de los ingresos por arrendamiento;

- desarrollos y adquisiciones, del aumento de nuestros ingresos por alquileres y de los proyectos comprometidos y las inversiones de capital; y
- otros factores, como medidas gubernamentales obligatorias, cambios en la regulación (incluyendo, en particular, cualquier cambio en la normativa fiscal, laboral y medioambiental) o la adopción de otras medidas gubernamentales o legislativas que afecten al sector inmobiliario en general o a nosotros en particular.

Del mismo modo, nuestra capacidad para emitir y colocar valores en los mercados de valores de deuda dependerá de las mismas condiciones y factores indicados anteriormente. Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas del mercado en relación con los ingresos futuros y la entrega de Distribuciones también podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y, en consecuencia, nuestra capacidad para obtener capital.

Los cambios adversos en nuestras calificaciones crediticias podrían mermar nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional de deuda o capital en condiciones favorables, si es que la obtenemos. Nuestras calificaciones crediticias se basarán en nuestros resultados operativos, razones de liquidez y apalancamiento, situación financiera general y otros factores empleados por las agencias de calificación crediticia en el análisis de nuestra calificación. Nuestras calificaciones crediticias pueden afectar a la cantidad y al tipo de capital al que podemos acceder, así como a las condiciones de cualquier financiamiento que podamos obtener. No es posible garantizar que podamos obtener calificaciones crediticias favorables. Si no obtenemos calificaciones crediticias elevadas o en el caso de que nuestras calificaciones crediticias se deterioren, puede resultar más difícil o costoso obtener financiamiento adicional o refinanciar las obligaciones o compromisos existentes. Además, una rebaja de nuestra calificación crediticia provocaría costos adicionales u otras consecuencias potencialmente negativas en virtud de futuras líneas de crédito e instrumentos de deuda.

Nuestra incapacidad para obtener capital adicional en condiciones razonablemente favorables puede poner en peligro nuestro crecimiento futuro y afectar a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o al precio de mercado de los CBFIs.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros Activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos Activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro nivel de

apalancamiento era de 34.3%, nuestro límite de deuda garantizada era de 2.2%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 3.04x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 270.8%. Al 31 de diciembre de 2025, conforme al Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 33.3% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 2.29x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel Bien Inmueble, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

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.

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$56,193.8 millones, de la cual Ps. \$4,802.1 millones estaban garantizados. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones,

incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;

- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

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.

Nuestro endeudamiento futuro podrá tener un tipo de interés fijo o variable. Cualquier aumento y volatilidad en las tasas de interés puede aumentar los costos requeridos para cualquiera de nuestros servicios de deuda con tasas variables (y para cualquier nuevo financiamiento que podamos buscar) y puede limitar nuestro efectivo disponible y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones, así como reducir nuestros recursos para nuestras operaciones y futuras oportunidades de negocio.

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.

Nosotros o el Arrendatario, según corresponda conforme a los Contratos de Arrendamiento, somos responsables de contratar y mantener los seguros sobre los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo, sin limitar, seguros contra daños, accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos e interrupción del negocio. No obstante, los Bienes Inmuebles podrían no contar con seguro para ciertos tipos de pérdidas debido a que no es posible asegurarlas o porque las primas son tan elevadas que no resultan económicamente asegurables, incluyendo, sin limitar, pérdidas derivadas de guerra, disturbios, conflictos armados, terrorismo u otros eventos de fuerza mayor, así como amenazas asociadas a la ubicación de determinados Bienes Inmuebles que no pueden ser gestionadas adecuadamente por la comunidad o sus instituciones.

Si bien consideramos que contamos con coberturas de seguro adecuadas y que, al 31 de diciembre de 2025, el 100% (cien por ciento) de los Activos y Bienes Inmuebles que integran nuestro portafolio se encontraban asegurados (excluyendo el valor del terreno), no podemos asegurar que dichas coberturas serán suficientes para compensar plenamente las pérdidas que pudieran sufrirse, ni que podremos mantener o ampliar dichas coberturas en el futuro, en particular respecto de la parte no asegurada de nuestra cartera. Asimismo, cambios en el costo, disponibilidad, términos o deducibles de las pólizas de seguro podrían exponernos a pérdidas significativas.

En caso de producirse un siniestro, los beneficios del seguro podrían no ser suficientes para restaurar nuestra posición económica respecto del Bien Inmueble afectado, ya sea porque el monto de la pérdida exceda la cobertura contratada o porque estemos obligados a pagar deducibles significativos antes de recibir cualquier reembolso. En tales casos, podríamos vernos obligados a

asumir directamente dichas pérdidas, lo que podría afectar material y adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, podríamos reducir o suspender determinadas coberturas de seguro, incluyendo aquellas relacionadas con terrorismo, terremoto o inundaciones, si el costo de las primas excede, a nuestro juicio, el valor económico de la cobertura para el riesgo correspondiente. Asimismo, la insolvencia de alguna de las aseguradoras con las que tengamos contratados seguros podría obligarnos a sustituir dicha cobertura en condiciones potencialmente desfavorables y podría poner en riesgo el cobro de reclamaciones pendientes.

De igual forma, acreedores actuales o futuros podrían requerir la contratación de seguros específicos como condición para otorgar financiamiento, y nuestra incapacidad para obtenerlos podría constituir un incumplimiento de los contratos de crédito o financiamiento correspondientes.

En consecuencia, la ocurrencia de pérdidas no aseguradas, no asegurables o superiores a la cobertura de seguros contratada podría afectar de manera material y adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de cotización de los CBFIs.

Los Arrendatarios pueden incumplir su obligación de mantener una cobertura de seguro.

En virtud de los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios podrían estar obligados a adquirir y mantener una cobertura de seguro de responsabilidad civil general y de daños a terceros. Si los Arrendatarios incumplen estas obligaciones, nos veríamos obligados a contratar un seguro en su lugar y a emprender acciones para obtener el reembolso de dichos gastos. Estos costos y gastos imprevistos podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Además, si los Arrendatarios no mantienen un seguro suficiente o adecuado, podríamos ser considerados responsables de pérdidas atribuibles a dichos Arrendatarios o a sus negocios, pérdidas que podrían no estar cubiertas por nuestras propias pólizas de seguro. En caso de que se produzca un siniestro en un Bien Inmueble cuyo Arrendatario no haya contratado o mantenido una cobertura de seguro adecuada, o respecto del cual nosotros mismos no mantengamos cobertura de seguro, podríamos perder una parte significativa de nuestra inversión de capital en dicho Bien Inmueble o de nuestros flujos de caja previstos en el mismo, al tiempo que seguiríamos obligados a atender el servicio de la deuda para la que dicho Bien Inmueble servía de garantía, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la

Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Bienes Inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si un Bien Inmueble no está totalmente ocupado o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En caso de que no logremos reducir nuestros gastos y nuestros ingresos disminuyan, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa y material.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles Arrendatarios, algunos de dichos Activos podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los Arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros Arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener Arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los Arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Podríamos ser incapaces de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión del Bien Inmueble arrendado y el arrendador (Fibra NEXT) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo del Bien Inmueble y el cobro de Rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. Esto podría resultar en periodos prolongados durante los cuales no podamos volver a arrendar las propiedades, lo que afectaría nuestra disponibilidad de inmuebles y flujo de efectivo. Nuestra incapacidad para desalojar a los Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos

Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs.

Es probable que no podamos obtener recursos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital de mantenimiento y desarrollo.

Podríamos ser incapaces de obtener fondos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital, incluyendo los recursos necesarios para el buen funcionamiento y operación de los Activos, satisfacer las necesidades de mantenimiento continuo de los Bienes Inmuebles y arreglar y reparar daños causados por el desempeño deficiente o negligente de nuestros contratistas, la mala calidad de los materiales utilizados en la construcción y defectos latentes.

El presupuesto para gastos de capital (CAPEX) durante los próximos cinco años al 31 de diciembre de 2025 representará aproximadamente Ps. \$1,450 millones, es decir, aproximadamente Ps. \$290 millones anuales. Si bien hemos estimado nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar costos adicionales relacionados con gastos de capital (CAPEX) que no fueron presupuestados y no podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro. Si no podemos hacer frente a nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones.

La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para nosotros podría incrementar nuestros costos de financiamiento y restringir nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de crecimiento conforme a lo planeado, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos Activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del Arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Los Bienes Inmuebles podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en nuestra condición financiera y los resultados de operación.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree

que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos, así como el deterioro de los acabados de los inmuebles o de la maquinaria. Además de las consecuencias en la salud señaladas, la NOM-001-STPS-2008 establece las condiciones de seguridad en el funcionamiento de los sistemas de ventilación artificial de los edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo para su adecuado funcionamiento y conservación, con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, dicha Norma Oficial Mexicana es de cumplimiento obligatorio y establece obligaciones a cumplir por parte de las empresas.

Como resultado de lo anterior, la inadecuada ventilación artificial y la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Bienes Inmuebles podrá requerir que apliquemos un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación, así como las sanciones que pudiera emitir la Secretaría del Trabajo y Previsión Social por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada NOM-001-STPS-2008.

Podemos ser incapaces de completar adquisiciones que harían crecer nuestro negocio e, incluso si consumamos dichas adquisiciones, podemos fracasar a la hora de integrar y operar con éxito los Activos adquiridos.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Activos, Bienes Inmuebles individuales o portafolios inmobiliarios a medida que surjan oportunidades. Nuestra

capacidad para adquirir Activos en condiciones satisfactorias e integrarlos y operarlos con éxito está sujeta a los siguientes riesgos:

- es probable que no podamos adquirir los Activos deseados debido a la competencia de otros competidores inmobiliarios;
- es probable que adquiramos Activos que no aumenten nuestros resultados tras su adquisición, y que nuestros gestores inmobiliarios no consigan gestionar y arrendar los Bienes Inmuebles respectivos para satisfacer nuestras expectativas;
- es probable que necesitemos bancos de tierra y/o financiadores adicionales para acelerar el crecimiento de nuestro Portafolio y ejecutar nuestra estrategia de crecimiento para alcanzar nuestros objetivos;
- puede que no seamos capaces de obtener financiamiento para la adquisición de Activos, dada nuestra posición de apalancamiento existente y el aumento de las tasas de interés;
- la competencia de otros adquirentes potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- puede que no seamos capaces de generar suficiente liquidez a partir de las operaciones, o de obtener el financiamiento de deuda o capital necesaria para consumir una adquisición o, en caso de obtenerla, puede que el financiamiento no sea en condiciones satisfactorias;
- los acuerdos para la adquisición de Activos suelen estar sujetos a las condiciones habituales de cierre, incluida la conclusión satisfactoria de las investigaciones de debida diligencia, y podríamos gastar mucho tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no consumemos;
- el proceso de adquisición o de prosecución de la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador, de nuestras operaciones comerciales existentes;
- es probable que no podamos obtener alguna o todas las aprobaciones regulatorias o corporativas necesarias para completar la adquisición de algún Activo;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones en nuestras operaciones existentes; las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación superiores a las previstas y a tasas de alquiler inferiores a las esperadas; y
- podemos adquirir Activos sin recurso, o con un recurso limitado, por responsabilidades, conocidas o desconocidas, como la remediación de las cuestiones o riesgos medioambientales, sanciones administrativas derivadas del incumplimiento de la Legislación Aplicable en materia ambiental, reclamaciones de Arrendatarios, vendedores u otras Personas contra los antiguos propietarios de los Activos y reclamaciones de indemnización de accionistas o socios, consejeros, directivos y otras Personas indemnizadas por los antiguos propietarios de los Activos.

No podemos asegurar que seamos capaces de gestionar con éxito todos los factores necesarios para hacer crecer nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar objetivos de adquisición adecuados, o si los encontramos y no somos capaces de completar las adquisiciones en términos favorables o de administrar los Activos adquiridos para cumplir con nuestros objetivos o expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores y

para satisfacer cualquier obligación futura de servicio de la deuda, podría verse material y adversamente afectada.

Además, es probable que nos enfrentemos a riesgos derivados de la adquisición de Activos que aún no estén totalmente desarrollados o que necesiten una renovación o remodelación sustancial, incluyendo, en particular, el riesgo de que sobrestimemos el valor de los Activos, el riesgo de que el costo o el tiempo para completar la renovación o remodelación exceda nuestro presupuesto y el riesgo de que la ubicación en cuestión nunca se desarrolle. Esos retrasos o sobrecostos pueden deberse a:

- escasez de materiales o de mano de obra cualificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad para obtener los permisos necesarios de zonificación, uso del suelo, medio ambiente, salud y seguridad, construcción, ocupación, defensa de la competencia y otros permisos gubernamentales;
- las condiciones económicas o políticas que afecten al lugar en cuestión;
- el aumento del costo de los materiales y equipos de construcción;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en el Bien Inmueble respectivo una vez iniciada la construcción; y
- retrasos a la hora de conseguir Arrendatarios.

Si no conseguimos terminar un proyecto de promoción a tiempo y dentro del presupuesto, o arrendar el proyecto una vez terminado, ello podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o al precio de mercado de los CBFIs.

Los Bienes Inmuebles que podamos adquirir a futuro pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor, los aportantes de Activos o nuestros asesores externos, que podría afectar adversamente nuestro negocio.

Como parte de la adquisición o aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, podemos asumir obligaciones existentes que podrían ser desconocidas, no reveladas o no cuantificables al momento de la adquisición o aportación. Si bien los vendedores o aportantes de Activos pueden declarar en los convenios de compraventa o aportación correspondientes el cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales como propietarios de los Activos, no podemos asegurar que dichos Activos no estén sujetos a incumplimientos, contingencias u obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable o de contratos celebrados con anterioridad, que no hayan sido detectados en los procesos de debida diligencia.

Dichas obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir, entre otras, responsabilidades por remediación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, incumplimientos contractuales, obligaciones fiscales o laborales, así como otros pasivos derivados de actos u omisiones previos de los vendedores o aportantes. Si la magnitud de estas obligaciones o incumplimientos resulta significativa, ya sea individualmente o en conjunto, podrían

afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Podríamos adquirir Activos y vehículos mediante estructuras de inversión que implican riesgos, incluyendo coinversiones con terceros, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Hemos adquirido y seguiremos adquiriendo Activos mediante la adquisición directa de Bienes Inmuebles o a través de la adquisición de vehículos propietarios de los mismos, tales como fideicomisos, asociaciones, coinversiones u otras estructuras similares. Asimismo, podremos invertir conjuntamente con terceros o adquirir participaciones no mayoritarias en determinadas inversiones. Este tipo de estructuras puede implicar riesgos adicionales que podrían no estar presentes en adquisiciones realizadas mediante propiedad directa.

Cuando realizamos inversiones a través de asociaciones, coinversiones u otras estructuras de inversión con terceros, podríamos no tener la capacidad de ejercer el control para tomar decisiones relevantes respecto del Activo, vehículo o inversión correspondiente. En dichos supuestos, podríamos depender de nuestros socios para la administración, operación, financiamiento o disposición del Activo, y no contar con la autoridad necesaria para ejecutar decisiones estratégicas de manera independiente.

Las inversiones conjuntas con terceros pueden implicar riesgos adicionales, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios enfrenten dificultades financieras, entren en quiebra, no cuenten

con los recursos necesarios para realizar sus aportaciones de capital, tomen decisiones de negocio que no estén alineadas con nuestros objetivos o bloqueen o retrasen decisiones relevantes. Adicionalmente, nuestros socios podrían tener intereses o metas económicas o comerciales incompatibles con los nuestros, lo que podría dar lugar a desacuerdos o puntos muertos en la toma de decisiones, incluyendo decisiones relativas a la enajenación de los Activos.

Asimismo, las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían derivar en arbitrajes, litigios u otros procedimientos legales, lo que podría incrementar nuestros costos, desviar la atención de nuestros directivos y afectar negativamente el desempeño de los Activos involucrados. En determinadas circunstancias, también podríamos ser considerados responsables por actos u omisiones de nuestros socios en coinversiones, asociaciones o copropiedades.

Las dificultades potenciales que podemos encontrar en el proceso de integración incluyen: (i) la incapacidad de desprendernos de Activos u operaciones que están fuera de nuestra área de especialización; (ii) probables pasivos desconocidos y mayores gastos imprevistos, retrasos o condiciones regulatorias asociadas con estas transacciones; y (iii) déficit de rendimiento como resultado de la desviación de la atención de la dirección causada por la finalización de estas transacciones y la integración de las operaciones de los vehículos.

Además, existe, y se espera que continúe existiendo, una competencia significativa por Activos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, lo que podría dificultar la identificación o adquisición de oportunidades atractivas y presionar al alza los precios de dichos Activos. Asimismo, nuestras adquisiciones pueden estar sujetas a riesgos asociados con la obtención de financiamiento en términos favorables o, en su caso, a la imposibilidad de obtener financiamiento suficiente para concretar dichas adquisiciones, considerando nuestras condiciones financieras, niveles de apalancamiento y las condiciones del mercado de deuda y de capitales.

Adicionalmente, la adquisición de Activos, ya sea de manera directa o mediante vehículos o estructuras de inversión con terceros, conlleva riesgos adicionales, incluyendo la posibilidad de que los costos operativos, de integración, rehabilitación, reposicionamiento o mantenimiento sean mayores a los estimados inicialmente, así como riesgos asociados con la debida diligencia, el desconocimiento del mercado local, responsabilidades no reveladas, contingencias legales, fiscales, ambientales o laborales, o dificultades para integrar y operar los Activos adquiridos conforme a nuestras expectativas.

No podemos asegurar que las adquisiciones que llevemos a cabo incrementarán nuestros resultados de operación o que seremos capaces de integrar, administrar y operar exitosamente los Activos adquiridos, ya sea de manera directa o a través de coinversiones o estructuras con terceros. En consecuencia, si no somos capaces de identificar oportunidades de adquisición adecuadas, completar adquisiciones en términos favorables o gestionar adecuadamente los Activos adquiridos, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con obligaciones financieras futuras podrían verse material y adversamente afectados.

Podríamos adquirir Activos o propiedades con gravámenes, asumir o contratar deuda adicional o refinanciar deuda existente, lo que podría limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones y afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operación y nuestra calidad de FIBRA.

En el futuro, podríamos adquirir Activos que se encuentren sujetos a gravámenes, tales como hipotecas u otras formas de deuda, lo cual podría limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones. Asimismo, podríamos adquirir dichos Activos con la intención de repagar la deuda asociada a los mismos, contratar nuevos financiamientos, refinanciar deuda existente o asumir deuda de terceros como parte de una transacción de adquisición.

Como resultado de lo anterior, podríamos incurrir en nuevos pasivos o incrementar nuestro nivel de endeudamiento. Es posible que no dispongamos de los recursos necesarios para hacer frente oportunamente a las obligaciones de pago derivadas de dichas deudas o que no podamos repagar o refinanciar la deuda vinculada a los Activos adquiridos en términos favorables o en absoluto. En tales circunstancias, podríamos incumplir con las obligaciones financieras correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio y resultados de operación.

Adicionalmente, el incumplimiento de dichas obligaciones o de los requisitos legales y regulatorios aplicables podría, en determinados supuestos, derivar en la pérdida de nuestro reconocimiento o calidad como FIBRA, lo cual tendría consecuencias adversas significativas para nosotros y para los Tenedores de CBFIs.

Nuestras operaciones están sujetas a numerosas leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad, y podemos incurrir en costos que podrían tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad o probable violación de las leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones y Activos están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y locales relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de los recursos naturales. El Gobierno Federal ha implementado un programa de protección ambiental a través de la promulgación de numerosos reglamentos, reglas y normas oficiales ambientales en materias como planeación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación lumínica y sonora artificial, disposición de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y contaminación del suelo y del agua, entre otras. Procuramos llevar a cabo nuestras operaciones en cumplimiento con todas las leyes y regulaciones federales, estatales y locales aplicables. Sin embargo, debido a la amplitud, evolución y creciente nivel de aplicación de los requisitos regulatorios aplicables, podrían ocurrir de vez en cuando incumplimientos o presuntos incumplimientos. Las autoridades federales y locales mexicanas, incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales tienen la facultad de iniciar acciones civiles, administrativas y penales por la violación de las leyes y reglamentos ambientales, incluyendo la facultad de clausurar los Inmuebles que no cumplan con lo anterior.

Prevedemos que la regulación de nuestras operaciones comerciales en virtud de las leyes y reglamentos medioambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más estricta con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hubiera, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más estrictos tendría sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de inversión de capital o situación financiera.

Además, en virtud de las leyes y reglamentos mexicanos en materia de medio ambiente, somos responsables solidarios con los Arrendatarios de los costos de reparación de la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación haya sido causada por el Arrendatario. Aunque los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario es responsable del costo de las medidas de reparación, no podemos garantizar que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones. Si alguno de los Arrendatarios contaminara el suelo de los Bienes Inmuebles y no tomara las medidas de remediación o no pagara el costo de las mismas, estaríamos obligados a llevar a cabo la remediación nosotros mismos y podríamos ser considerados responsables de cualquier daño, lo que podría afectar material y adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con la Ley General de Cambio Climático y sus reglamentos, estamos sujetos a diversas obligaciones medioambientales que pueden afectar a nuestros resultados financieros. Adicionalmente, bajo ciertas circunstancias, las leyes y regulaciones ambientales mexicanas permiten que particulares, comunidades y determinadas organizaciones civiles inicien denuncias administrativas, acciones colectivas u otros procedimientos con el fin de exigir el cumplimiento de dichas leyes y regulaciones. Estos mecanismos pueden incluir denuncias administrativas ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, acciones colectivas (acciones colectivas) y juicios constitucionales (amparos), los cuales pueden dar lugar a la imposición de medidas cautelares, retrasos en los proyectos, multas, órdenes de remediación, cierres parciales o totales, así como reclamaciones por daños ambientales conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Además, los requisitos y esfuerzos para hacer frente al cambio climático a través de leyes federales, estatales, regionales e internacionales que exigen la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, o emisiones de gases de efecto invernadero, pueden dar lugar a riesgos económicos e incertidumbre para nuestro negocio. Estos riesgos podrían incluir costos de tramitación y obtención de permisos, impuestos adicionales, así como de instalación de los equipos necesarios para reducir las emisiones con el fin de cumplir los nuevos límites de gases de efecto invernadero u otras normas tecnológicas exigidas. Dada la naturaleza incierta de los requisitos legales y reglamentarios actuales y futuros en materia de emisiones de gases de efecto invernadero a nivel federal, estatal, regional e internacional, no es probable predecir el impacto sobre las operaciones o la situación financiera, ni hacer previsiones razonables de los costos potenciales que puedan derivarse de dichos requisitos.

Es probable que nosotros o nuestros proveedores externos no podamos mantener, obtener o renovar, o que suframos retrasos importantes en la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos gubernamentales o de otro tipo necesarios para el desarrollo de nuestra actividad.

Nosotros y nuestros proveedores externos de bienes y servicios, según proceda, estamos sujetos a numerosas normativas gubernamentales y locales y necesitamos diversas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados para el desarrollo de nuestra actividad. No podemos asegurarle que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no encontraremos problemas significativos a la hora de obtener nuevas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados, o de renovar los existentes, necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, o que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, seguiremos cumpliendo las condiciones actuales o nuevas de dichas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados que tenemos actualmente o que se nos puedan conceder en el futuro. También pueden producirse

retrasos por parte de los organismos reguladores y administrativos en la revisión de nuestras solicitudes y la concesión de aprobaciones.

La aplicación de nuevas leyes (federales, estatales o municipales) y reglamentos sobre protección del medio ambiente y cuestiones relacionadas con la salud y la seguridad en las jurisdicciones en las que operamos o en las jurisdicciones de las que proceden los bienes y servicios que nos suministran nuestros proveedores externos, puede crear requisitos más estrictos que cumplir, incluidos los relativos a las exigencias de las comunidades en las que se ubican los inmuebles. Esto podría retrasar nuestra capacidad para obtener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados correspondientes, o podría dar lugar a que no pudiéramos obtenerlos en absoluto. Si las aprobaciones, licencias, permisos y certificados obtenidos previamente son revocados y/o si nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no conseguimos obtener y/o mantener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, podríamos vernos obligados a incurrir en costos sustanciales o a suspender o alterar temporalmente el funcionamiento de uno o más de los Bienes Inmuebles, parques industriales, o proyectos en construcción o cualquier componente relevante de los mismos, lo cual podría afectar la operación general de estas ubicaciones o nuestro cumplimiento con cualquier Contrato de Arrendamiento en dichas ubicaciones, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además, podríamos vernos sometidos a sanciones civiles, administrativas y penales que podrían afectar material y negativamente a la continuidad de la operación de nuestros negocios, incluyendo: la pérdida de las licencias necesarias para operar uno o más de nuestros locales, el incumplimiento potencial de nuestras obligaciones en virtud de los Contratos de Arrendamiento, multas significativas o sanciones monetarias, o el cierre de nuestros locales como medida preventiva. Además, los cambios en estas leyes y reglamentos pueden restringir nuestras operaciones actuales, limitar la expansión de nuestro negocio y exigir cambios operativos que pueden ser difíciles o costosos de aplicar.

Estamos expuestos a las probables repercusiones de futuros cambios climáticos y podríamos vernos obligados a aplicar normativas nuevas o más estrictas, lo que podría dar lugar a pérdidas imprevistas que podrían afectar a nuestra actividad y situación financiera.

Estamos expuestos a riesgos físicos potenciales derivados de probables cambios futuros en el clima. Los Bienes Inmuebles pueden estar expuestos a fenómenos meteorológicos catastróficos poco frecuentes, como fuertes tormentas, sequías, terremotos, inundaciones, incendios forestales u otros fenómenos meteorológicos extremos. Si aumenta la frecuencia de los fenómenos meteorológicos extremos, nuestra exposición a estos fenómenos podría aumentar y podría afectar a las operaciones de los Arrendatarios y a su capacidad para pagar la Renta. Contamos con una amplia cobertura de seguros para mitigar nuestro riesgo de siniestros, en cantidades y de un tipo que consideramos apropiados para los mercados en los que se ubican cada uno de los Bienes Inmuebles y sus operaciones comerciales, teniendo en cuenta el riesgo de cambio climático.

Podemos vernos perjudicados como propietarios, gestores y promotores inmobiliarios en el futuro por probables impactos en la cadena de suministro o por normas de eficiencia energética o reglamentos sobre gases de efecto invernadero más estrictos para los sectores de la construcción

comercial. El cumplimiento de las nuevas leyes o reglamentos relativos al cambio climático, incluido el cumplimiento de los códigos de construcción “verdes”, puede obligarnos a realizar mejoras en los Bienes Inmuebles existentes o dar lugar a un aumento de los costos de operación que tal vez no podamos repercutir eficazmente a los Arrendatarios. Cualquiera de estas leyes o reglamentos también podría imponer costos sustanciales a los Arrendatarios, afectando así a la situación financiera de los Arrendatarios y a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento y para arrendar o volver a arrendar los Bienes Inmuebles. No podemos garantizar que no existan otras condiciones de este tipo o que no puedan surgir en el futuro. Los impactos potenciales del cambio climático futuro en los Bienes Inmuebles podrían afectar adversamente nuestra capacidad para arrendar, desarrollar o vender esos Bienes Inmuebles o para obtener préstamos utilizando dichos Bienes Inmuebles como garantía y podrían afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además de los riesgos identificados anteriormente derivados de controles legales y reglamentarios reales o potenciales, las condiciones meteorológicas adversas, la subida del nivel del mar, el aumento de las temperaturas y otros efectos que puedan atribuirse al cambio climático pueden afectar a cualquier sector manufacturero en términos de costos directos (por ejemplo, daños materiales y perturbación de las operaciones) e indirectos (por ejemplo, perturbación de los clientes y proveedores y aumento de las primas de seguros). En la medida en que esas condiciones afecten negativamente a nuestras operaciones, podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, contaminación del suelo, contaminación del agua, administración del agua, zonas federales, manejo integral de los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos) entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas y de actividades u obras que causen daños ambientales.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo, podemos llegar a estar sujetos a una responsabilidad solidaria como propietarios de los Bienes Inmuebles. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con los Bienes Inmuebles podría resultar en costos de remediación o multas, clausuras, penalidades, la reparación o compensación del daño u

otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Bien Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en nuestros Bienes Inmuebles conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Adicionalmente, en México se han promulgado disposiciones relativas a las acciones colectivas, las cuales pueden dar lugar a la imposición de medidas cautelares, retrasos en proyectos, multas, órdenes de remediación, cierres parciales o totales, así como reclamaciones por daños ambientales conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, lo que podría afectar de manera adversa nuestros Bienes Inmuebles.

Conforme a lo anterior, no podemos predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para nuestra condición financiera.

Los cambios en las leyes y regulaciones mexicanas en materia de agua, incluyendo la Ley General de Aguas y las reformas recientes a la Ley de Aguas Nacionales, podrían afectar negativamente el acceso al agua para nuestras operaciones y Bienes Inmuebles.

El desarrollo y la eventual operación futura de nuestros Bienes Inmuebles requieren un acceso confiable a cantidades significativas de agua. El uso del agua en México ha sido regulado principalmente por la Ley de Aguas Nacionales. El 11 de diciembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto (el “Decreto de Agua 2025”) mediante el cual se expide la Ley General de Aguas y se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Aguas Nacionales.

Este nuevo régimen otorga un mayor énfasis al derecho humano al agua y podría resultar en restricciones adicionales, nuevas obligaciones y mayores acciones de cumplimiento aplicables a usuarios no domésticos, incluidos usuarios comerciales e industriales. En particular, las reformas y las acciones de implementación por parte de las autoridades del agua, incluidas la Comisión Nacional del Agua y otras autoridades competentes, podrían: (i) priorizar los usos personales, domésticos y de servicios públicos urbanos sobre otros usos, incluso en condiciones de sequía o cuando existan limitaciones de infraestructura; (ii) imponer nuevas condiciones para el otorgamiento, renovación, prórroga, modificación o reasignación de derechos de agua, incluyendo mediante medidas de planeación por cuenca; y (iii) incrementar la frecuencia o severidad de limitaciones temporales, vedas, zonas reglamentadas o de reserva, u otras medidas de interés público que restrinjan la extracción o el uso del agua en determinadas regiones.

Adicionalmente, el Decreto de Agua 2025 contempla un cambio sustancial en la transferibilidad y movilidad de los derechos de agua. El marco reformado establece que los derechos amparados por concesiones y asignaciones no son transferibles y prevé mecanismos de reasignación, incluidos nuevos procesos y la emisión de nuevos títulos que conserven el volumen, uso y plazo remanente. Asimismo, incluye disposiciones transitorias conforme a las cuales, mientras se desarrollan las disposiciones reglamentarias secundarias, las reglas previas continúan aplicándose de manera general, con excepción de las transmisiones y cambios de uso, y establece plazos para la

implementación de dichos mecanismos. Estos cambios podrían limitar nuestra capacidad para adquirir, consolidar o reconfigurar derechos de agua en relación con nuestras operaciones o Bienes Inmuebles futuros.

En caso de que cualquiera de las medidas descritas anteriormente, o las disposiciones reglamentarias, criterios, lineamientos administrativos, actos de inspección o acciones de cumplimiento relacionados, limite o retrase el acceso al agua para nuestras operaciones o requiera el desarrollo de nueva infraestructura o soluciones de tratamiento, podríamos incurrir en mayores costos de cumplimiento normativo, remediación, tratamiento y saneamiento, o vernos obligados a realizar inversiones de capital adicionales. Dichos desarrollos podrían aumentar nuestros costos operativos y de capital, retrasar o restringir nuestras actividades de desarrollo, o afectar negativamente nuestros resultados de operación y la viabilidad económica de nuestras operaciones o Bienes Inmuebles futuros.

Riesgos derivados de la promulgación de la Ley General de Economía Circular

El 19 de enero de 2026, México publicó la Ley General de Economía Circular en el Diario Oficial de la Federación, la cual entró en vigor el 20 de enero de 2026. Los propietarios y operadores de proyectos enfrentan mayores riesgos de cumplimiento normativo, operación e inversión de capital bajo este nuevo marco. La ley introduce criterios de circularidad a lo largo de las cadenas de valor, prevé el establecimiento de esquemas sectoriales de Responsabilidad Extendida del Productor mediante futuros acuerdos de implementación, y exige el registro y la supervisión de planes de gestión circular para productores e importadores, sujetos a medidas de verificación y acciones de cumplimiento impuestas conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Los activos de infraestructura pueden ser generadores significativos y complejos de residuos y deben alinearse con los principios de circularidad, separación en la fuente, trazabilidad y máxima recuperación y valorización de materiales, de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, según sus reformas. El incumplimiento podría exponer tanto al operador como a los contratistas que operan en sitio a sanciones administrativas.

Adicionalmente, la incertidumbre respecto del alcance de la Ley General de Economía Circular y del calendario de las obligaciones regulatorias que de ella se deriven amplifica aún más estos riesgos. Diversas obligaciones —incluyendo las metas de Responsabilidad Extendida del Productor, metodologías, indicadores, requisitos del régimen de registro aplicable a los planes de gestión circular, así como el “Distintivo Nacional” y las auditorías voluntarias— dependen de disposiciones reglamentarias secundarias y de acuerdos de implementación que aún no han sido emitidos. El cumplimiento de estos requisitos más estrictos podría requerir inversiones adicionales en infraestructura de segregación y almacenamiento, sistemas de trazabilidad y reporte, adecuaciones a instalaciones de gestión de residuos y la implementación de programas de logística inversa, lo que podría afectar negativamente nuestra situación financiera o tener un efecto adverso en nuestros Bienes Inmuebles.

Los empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los

proveedores de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

Inversión en Bienes Inmuebles ubicados en zona restringida.

En caso de que decidiéramos adquirir Bienes Inmuebles y/o derechos sobre dichos Bienes Inmuebles ubicados en zonas restringidas, es decir, la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición y/o inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, no podemos garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, podríamos no ser capaces de adquirir/invertir en Bienes Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Algunos Bienes Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los ocupantes de dichos Bienes Inmuebles.

Algunos de los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible “aislar” al Bien Inmueble de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecer la máxima seguridad posible a los integrantes de dicho Bien Inmueble. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que tendríamos que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestros Bienes Inmuebles y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestros Bienes Inmuebles, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestros Bienes Inmuebles. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego

y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio conforme a la Ley Nacional de Extinción de Dominio, lo que podría resultar en la pérdida total de Bienes Inmuebles sin derecho a compensación y afectar material y adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y capacidad para realizar Distribuciones.

De conformidad con el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe el riesgo de que las autoridades competentes ejerzan la acción de extinción de dominio respecto de aquellos Activos o Bienes Inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con la comisión de hechos ilícitos graves, incluyendo, entre otros, casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos, trata de personas u otros delitos previstos en la Legislación Aplicable.

Dichos hechos ilícitos podrían ser cometidos por nuestros Arrendatarios en los Bienes Inmuebles, o bien estar vinculados directa o indirectamente con el uso, destino u operación de los Bienes Inmuebles, lo cual podría dar lugar al inicio del procedimiento de extinción de dominio aun cuando en el proceso penal correspondiente no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal de persona alguna, siendo suficiente, para tales efectos, la calificación de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos señalados en el marco legal aplicable.

En caso de que se declare la extinción de dominio, perderíamos todos los derechos inherentes sobre los Bienes Inmuebles afectados, sin posibilidad de recibir contraprestación, compensación o indemnización alguna por parte de la autoridad gubernamental competente. La pérdida de dichos Bienes Inmuebles podría afectar de manera considerable nuestros ingresos, nuestra condición financiera y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores, así como tener un efecto material adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Nuestra incapacidad para mantener y proporcionar información relacionada con nuestras actividades de arrendamiento podría resultar en penalizaciones conforme a la legislación mexicana en materia de prevención de lavado de dinero, lo que podría afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

De conformidad con la legislación mexicana en materia de prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita, incluyendo la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y demás disposiciones aplicables, podríamos estar obligados a mantener, conservar y, en su caso, proporcionar información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo información vinculada con la celebración de Contratos de Arrendamiento y/o con otras actividades consideradas como vulnerables conforme a la Legislación Aplicable. Asimismo, podríamos estar requeridos a presentar cierta información o notificaciones ante autoridades fiscales cuando dichas actividades sean consideradas de alto riesgo.

En caso de que no cumplamos cabalmente con los requerimientos de mantenimiento, conservación o entrega de información, o con cualquier otra obligación establecida en la Legislación Aplicable en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, podríamos estar sujetos a penalizaciones, incluyendo sanciones económicas, las cuales podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo, operaciones y resultados.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y en materia de concentraciones, y cualquier violación o incumplimiento de dichas leyes o reglamentos podría tener un impacto material adverso en nuestra reputación, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Estamos sujetos a las leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y de competencia económica, así como a otras leyes y reglamentos aplicables en México y, en su caso, en otras jurisdicciones. Estas disposiciones nos obligan a cumplir con estándares estrictos de conducta, transparencia y competencia económica en el desarrollo de nuestras operaciones y, en particular, en la realización de adquisiciones de Activos.

No podemos garantizar que nuestras políticas y procedimientos internos sean suficientes para prevenir o detectar todas las prácticas inapropiadas, fraudes o violaciones a la Legislación Aplicable por parte de nuestras afiliadas, empleados, directores, funcionarios, socios, agentes o proveedores de servicios, ni que dichas personas no realicen actos que contravengan nuestras políticas internas o la Legislación Aplicable. En caso de incumplimiento, las autoridades gubernamentales competentes en México tienen la facultad de iniciar investigaciones y, en su caso, imponernos multas, sanciones u otras medidas correctivas, lo que podría ocasionar la pérdida de clientes, proveedores y afectar adversamente el acceso a los mercados de deuda y de capitales.

Cualquier violación, incumplimiento o investigación relacionada con las leyes anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio, de competencia económica o en materia de concentraciones, ya sea por parte nuestra o de terceros con los que mantenemos relaciones comerciales podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, perspectivas y en el precio de mercado de los CBFIs.

Los ingresos provenientes de nuestros Activos en desarrollo o en proceso de estabilización, podrían ser menores a los estimados, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados y Distribuciones.

Si el ABR en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o renta, los ingresos proyectados de dichos Activos se verían reducidos, lo que resultaría en un menor flujo de efectivo disponible para Distribuciones. Este riesgo puede derivar de diversos factores macroeconómicos, tales como:

- Desaceleración de demanda por espacios: Cambios en las políticas comerciales, incentivos fiscales o en los costos de producción en México podrían disminuir el interés de empresas para demandar espacios de arrendamiento.
- Ciclos económicos adversos: Una desaceleración en sectores económicos podría afectar significativamente la ocupación de los inmuebles.

- Condiciones contractuales específicas: La inclusión de períodos de gracia prolongados o descuentos iniciales en los contratos de arrendamiento puede traducirse en ingresos efectivos inferiores a lo estimado en los primeros años, especialmente si se firman arrendamientos a tarifas inferiores a las esperadas.

Cualquier cambio significativo adverso en dichas condiciones podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o al precio de mercado de los CBFIs.

Las valuaciones a valor razonable de nuestros Bienes Inmuebles, basadas en estimaciones y condiciones de mercado, podrían dar lugar a disminuciones en su valor y al reconocimiento de cargos por deterioro, lo que podría afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

El valor de nuestros Bienes Inmuebles se registra en los estados financieros a valor razonable. Inicialmente, dicho valor se determina con base en la contraprestación total pagada por los Bienes Inmuebles correspondientes y, posteriormente, se actualiza con base en valuaciones periódicas de valor razonable. Dichas valuaciones se realizan con el apoyo de valuadores independientes y se basan en estimaciones, supuestos y juicios profesionales, los cuales pueden verse afectados por diversos factores fuera de nuestro control.

Cada valuación de valor razonable podría determinar una disminución en el valor registrado de nuestros Bienes Inmuebles. Dicha disminución podría derivarse de diversos factores, incluyendo, entre otros, condiciones adversas del mercado inmobiliario, cambios en las tasas de capitalización, disminuciones en la demanda de espacio, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta, la terminación anticipada de Contratos de Arrendamiento u otros factores económicos que afecten negativamente el valor de mercado de los Activos.

En caso de que una disminución en el valor razonable de un Bien Inmueble sea identificada, podríamos vernos obligados a reconocer cargos por deterioro, ajustando el valor contable de dicho Activo a un nuevo valor. Dichos cargos por deterioro representarían pérdidas de carácter no líquido y podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros del periodo en el que se reconozcan. Asimismo, los valores contables ajustados tras el reconocimiento de un deterioro podrían afectar las ganancias o pérdidas futuras en caso de la posterior disposición o venta de los Bienes Inmuebles, ya que dichas operaciones se determinarían con base en la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor razonable registrado al momento de la venta.

El reconocimiento de disminuciones en el valor razonable o de cargos por deterioro de los Bienes Inmuebles podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero, en la presentación de nuestros resultados de operación y en la percepción del mercado respecto de nuestros Activos, lo que, a su vez, podría impactar negativamente el precio de mercado de los CBFIs.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a diversos grados de riesgo. Aunque intentamos minimizar estos riesgos mediante la diversificación geográfica de nuestro Portafolio, la investigación de mercado y la diversificación de arrendatarios, estos riesgos no pueden eliminarse. Entre los factores que pueden afectar el valor de los Bienes Inmuebles y a los flujos de caja se incluyen:

- condiciones locales, como un exceso de oferta o una reducción de la demanda;
- los cambios tecnológicos, como la reconfiguración de las cadenas de suministro;
- el atractivo y la calidad de nuestros Bienes Inmuebles, y los servicios relacionados, para los arrendatarios potenciales y la competencia de otros Inmuebles disponibles;
- el aumento de los costos de mantenimiento, seguro, renovación y mejora de nuestros Bienes Inmuebles;
- nuestra capacidad para reposicionar nuestros Bienes Inmuebles debido a cambios en las necesidades empresariales y logísticas de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para arrendar Bienes Inmuebles a precios favorables, incluidos aumentos periódicos basados en la inflación o los tipos de cambio, y controlar los costos variables de operación;
- los problemas sociales, incluido la seguridad pública que afecta a determinadas regiones;
- las normativas gubernamentales y medioambientales y la responsabilidad potencial asociada en virtud de, y los cambios en las leyes medioambientales, de derechos de la comunidad, de zonificación, de uso, fiscales, arancelarias y de otro tipo; y
- la reducción del suministro, los aumentos de precios y otras restricciones que afecten al suministro de recursos clave, como el agua y la electricidad, pueden afectar a la industria de la construcción y a la operación de instalaciones de alquiler en México.

Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de recuperar nuestras inversiones en nuestros Activos y resultar en el deterioro del valor de los Bienes Inmuebles.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados y, por tanto, a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de Inmuebles en nuevos mercados o sectores dentro de México. Si no logramos expandirnos a nuevos mercados o sectores, ello podría afectar negativamente a actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el

precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones.

Nuestra capacidad para enajenar nuestros Activos se encuentra restringida por los derechos de preferencia y Derechos de Readquisición, y estas restricciones podrían disminuir el valor de cualquier Activo enajenado, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Bienes Inmuebles fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicho Bien Inmueble. Si vendemos un Bien Inmueble durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier Bien Inmueble que sea construido o adquirido por nosotros no debe ser enajenado por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de un Bien Inmueble, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Además, de conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties y los Convenios de Aportación respectivos, los Fideicomisarios NEXT Properties tendrán el Derecho de Readquisición. En virtud de este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de los Activos de nuestro Portafolio, el aportante de que se trate tendrá derecho a readquirir los Activos que hubiere aportado al fideicomiso Next Properties, de conformidad con los términos y procedimiento previstos en el mismo. Estas restricciones y derechos podrían obstaculizar nuestra capacidad para vender propiedades y obtener efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Algunos de nuestros Arrendatarios, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del Bien Inmueble que les rentamos, en caso de que decidamos vender dicho Bien Inmueble. Dicho derecho sería prioritario frente al Derecho de Readquisición de los Fideicomisarios Next Properties. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar bienes inmuebles y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Adicionalmente, conforme al Fideicomiso NEXT Properties, los Fideicomisarios NEXT Properties conservarán el Derecho de Readquisición respecto a los Activos que aporten al Fideicomiso NEXT Properties. Conforme al Fideicomiso NEXT Properties, en caso de que decidamos vender un Activo o, en su caso, transmitir nuestros Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso NEXT Properties (incluyendo las Constancias de Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso NEXT Properties), se deberá seguir el procedimiento establecido en el Fideicomiso NEXT Properties, el cual establece que dichas enajenaciones únicamente podrán realizarse a partir de que ocurra la Fecha de Terminación del Bloqueo de Venta, y siempre y cuando se obtenga la aprobación de nuestro Comité Técnico. En

todo caso, dichas transmisiones estarán sujetas adicionalmente al Derecho de Primera Oferta de los Fideicomisarios NEXT Properties.

Estamos sujetos a riesgos asociados con el desarrollo de los Bienes Inmuebles, incluyendo aquellos derivados del aumento en los costos de construcción y de problemas en la cadena de suministro.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, esperamos participar en actividades de desarrollo y reurbanización que están sujetas a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación:

- la disponibilidad y recepción puntual de las autorizaciones de zonificación y otras autorizaciones reglamentarias;
- el costo y la finalización puntual de la construcción (incluidos los riesgos imprevistos que escapan a nuestro control, como las condiciones meteorológicas o laborales, la escasez de materiales y los retrasos en la construcción);
- la disponibilidad y el precio del financiamiento en condiciones satisfactorias, o en absoluto;
- la capacidad de alcanzar un nivel aceptable de ocupación una vez finalizadas las obras y para rentar los espacios disponibles a precios adecuados;
- responsabilidad conjunta por cualquier contaminación del suelo subyacente en cualquiera de los Bienes Inmuebles con la parte que causó dicha contaminación, incluso si dicha contaminación no era identificable por nosotros;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de nuevos Bienes Inmuebles pueden resultar incorrectos una vez iniciado el desarrollo;
- la corrección de defectos en el diseño de la construcción o que sean exigidos por los Arrendatarios;
- ciertas oportunidades de desarrollo podrían, en última instancia, fracasar y ser abandonadas, lo que nos impediría capitalizar nuestras inversiones en investigación y valuación relacionadas con dichas oportunidades;
- los costos reales de construcción de un proyecto podrían exceder nuestras estimaciones originales o la construcción podría no completarse conforme al calendario previsto, por ejemplo, como resultado de retrasos atribuibles a incumplimientos contractuales, condiciones climáticas locales, huelgas nacionales o locales de trabajadores de la construcción, o escasez de materiales de construcción o de energía eléctrica o combustible para nuestro equipo, cualquiera de los cuales podría hacer que el proyecto sea menos rentable o no rentable; y
- el inicio de procedimientos administrativos o de otro tipo por parte de las autoridades, en relación con nuestras propiedades en desarrollo, permisos, licencias y aprobaciones, y estos procedimientos pueden dar lugar a la imposición de sanciones administrativas tales como multas, suspensión de actividades o cierre de un Bien Inmueble de conformidad con la Legislación Aplicable.

Cualquiera de estos riesgos podría dar lugar a retrasos o gastos materiales imprevistos y, en determinadas circunstancias, podría impedir la finalización de nuestros proyectos de desarrollo o renovación una vez que hayan comenzado, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material

adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y la capacidad de hacer Distribuciones.

Podemos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con nuestro negocio de gestión de propiedades.

En nuestra calidad de gestores inmobiliarios, contratamos a contratistas independientes para que presten servicios de ingeniería, construcción y gestión de proyectos para los Bienes Inmuebles, y supervisamos su ejecución. No podemos garantizar que no seremos objeto de reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares, incluso si dichos defectos no son atribuibles a nosotros. Un resultado adverso en cualquier reclamación o litigio derivado de defectos de construcción o problemas de gestión del Bien Inmueble podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones o Distribuciones Totales en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si el Patrimonio del Fideicomiso es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de los Activos. Finalmente, la venta de Activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe obligación de realizar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones de nuestro Administrador, únicamente está obligado a distribuir, por lo menos una vez al año, cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones y Distribuciones Totales, no existe obligación alguna por parte del Administrador, ni del Fiduciario, ni del Fideicomitente Inicial, ni de los Fideicomitentes Júpiter, ni de Fibra Uno, ni del Representante Común, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni de los Intermediarios Colocadores de realizar dichas distribuciones. Los inversores potenciales deben tener en cuenta la posibilidad de que no realicemos Distribuciones y Distribuciones Totales, o de que el importe de dichas Distribuciones y Distribuciones Totales no sea comparable al de otras oportunidades de inversión alternativas.

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. Además, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser fácilmente convertible a Dólares u otras divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares u otras divisas, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. No es posible predecir las fluctuaciones futuras en las tasas de cambio y el efecto de cualquier medida de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía de México.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

Podemos estar sujetos a litigios, procedimientos legales o administrativos e investigaciones gubernamentales que podrían afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera y reputación.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos estar involucrados, de tiempo en tiempo, en litigios, investigaciones y otros procedimientos legales o administrativos, ya sea derivados de nuestras operaciones, de nuestros Activos o de las actividades llevadas a cabo en nuestros Bienes Inmuebles por parte de nuestros Arrendatarios o sus clientes. Asimismo, podríamos estar expuestos a reclamaciones relacionadas con la adquisición, la propiedad, el desarrollo o la enajenación de Bienes

Inmuebles, incluyendo controversias que se originen en hechos ocurridos con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos un Bien Inmueble.

Dichos procedimientos legales o administrativos podrían derivarse de infracciones o presuntas infracciones a leyes, reglamentos o disposiciones aplicables, así como de reclamaciones contractuales, ambientales, laborales, fiscales o de otra naturaleza. Algunos de estos asuntos podrían permanecer inconclusos durante largos períodos de tiempo y requerir una atención significativa por parte de nuestros administradores y directivos, desviando recursos y tiempo de la conducción ordinaria de nuestro negocio, incluso cuando los montos involucrados no sean significativos.

No podemos asegurar que estos u otros litigios, procedimientos legales, investigaciones regulatorias o administrativas, incluyendo aquellos que puedan surgir en el futuro, no tendrán un efecto desfavorable sobre nuestra reputación o que no afectarán materialmente nuestra capacidad para operar nuestro negocio conforme a lo previsto. Un resultado adverso en cualquiera de dichos procedimientos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

Algunos de los Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias.

Algunos de los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte de nuestro Portafolio, podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Los condóminos serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. No podemos garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, nosotros como participantes en el condominio, podríamos ser requeridos para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectarnos adversamente.

Los Contratos de Arrendamiento incluyen ciertas disposiciones que pueden resultar inejecutables

Todos nuestros Contratos de Arrendamiento se rigen bajo la legislación mexicana. Si bien los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario no tendrá derecho a retención de renta en caso de daños o destrucción total o parcial de la propiedad en cuestión, bajo la legislación mexicana, el Arrendatario podría dejar de pagar la renta hasta que se realicen las reparaciones o podría solicitar una reducción de la misma por el equivalente al porcentaje del costo del daño o destrucción sobre la propiedad dañada o destruida. No podemos garantizar si un tribunal mexicano confirmaría las disposiciones pertinentes de nuestros Contratos de Arrendamiento o las declararía inaplicables. En este último caso, nuestros ingresos por arrendamiento disminuirían y nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas podrían verse afectados negativamente.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en los Bienes Inmuebles que integran nuestro Portafolio podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en los Bienes Inmuebles podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de

Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de efectuar el pago de Distribuciones.

Nuestro negocio y operaciones pueden sufrir en caso de una falla en el sistema o ataques a la seguridad cibernética.

Nuestros sistemas informáticos internos y resguardados, son vulnerables a daños de cualquier origen, como cortes de energía, desastres naturales, terrorismo, guerras, fallas de telecomunicaciones y ataques de ciberseguridad, como *malware*, *ransomware* o accesos no autorizados. Cualquier falla del sistema o accidente que cause interrupciones en nuestras operaciones podría dar lugar a una interrupción material de nuestro negocio. Podríamos incurrir en costos adicionales para remediar los daños causados por interrupciones. Los incidentes de seguridad de terceros en vendedores, sub-procesadores y proveedores de servicios también podrían afectar a nuestros datos y operaciones mediante el acceso no autorizado a la información o la interrupción de los servicios, lo que en última instancia podría provocar pérdidas financieras. Un aumento de los ataques por correo electrónico (phishing y correo electrónico comercial comprometido) puede crear interrupciones en nuestro negocio y riesgos financieros.

La creciente incidencia de intentos de ataques de ciberseguridad puede llevar a incrementar los costos para protegernos y responder a cualquier evento, incluyendo personal adicional, consultores y protección de tecnologías. Cualquier compromiso de nuestra seguridad puede resultar en una violación aplicable a la privacidad y otras leyes, acceso no autorizado a nuestra información o la de otros, exposición financiera y legal significativa daña nuestra reputación, la pérdida o mal uso de la información y la pérdida de confianza en nuestras medidas de seguridad pueden afectar nuestro negocio.

Podemos no identificar oportunamente las relaciones de nuestros Arrendatarios con el crimen organizado.

La reciente designación de ciertos cárteles con base en México como organizaciones terroristas internacionales por parte del gobierno de los Estados Unidos podría incrementar la complejidad de los procesos internos que llevamos a cabo para verificar los antecedentes de nuestros Arrendatarios y posibles arrendatarios. Es posible que no podamos identificar si nuestros Arrendatarios tienen vínculos con organizaciones criminales, lo cual podría representar riesgos no detectados que podrían afectar nuestras operaciones. Cualquier falla de nuestra parte en identificar adecuadamente dichos riesgos podría derivar en sanciones, daños reputacionales y otras consecuencias adversas materiales,

lo que podría tener un efecto adverso material en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y en el precio de los CBFIs.

Complicaciones en las relaciones con las comunidades locales pueden afectar de manera negativa la continuidad, reputación, liquidez y los resultados de operaciones de nuestro negocio.

No podemos asegurar que hayamos obtenido u obtendremos todos los permisos requeridos por dichas comunidades o que las mismas no tendrán o no desarrollarán intereses u objetivos que sean diferentes de, o incluso en conflicto con nuestros objetivos lo cual podría resultar en procedimientos legales y administrativos, disturbios civiles, protestas, cobertura mediática negativa, campañas o acción directa incluyendo pero no limitativa a peticiones al gobierno de revocar o negar nuestras concesiones, licencias y otros permisos para operar. Cualquiera de dichos eventos puede causar demoras o interrupciones en nuestras operaciones, resultar en restricciones operativas o mayores costos, o causar daño a nuestra reputación, liquidez y resultados de operaciones.

Podríamos no ser capaces de identificar y revelar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, que podría esperarse razonablemente que afecten nuestro flujo de efectivo, nuestro acceso al financiamiento o el costo de capital a corto, medio o largo plazo.

El pasado 28 de enero de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución que modifica a la Circular Única de Emisoras y que establece la obligación, a partir de 2026, para que las emisoras de valores elaboren y presenten un informe que contenga la información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, que podría esperarse razonablemente que afecten sus flujos de efectivo, su acceso al financiamiento o el costo de capital a corto, medio o largo plazo, el cual deberá ser elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (*IFRS Sustainability Disclosure Standard*, por su nombre en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (*International Sustainability Standards Board* o ISSB, por su nombre y siglas en inglés).

Podríamos no ser capaces de identificar la totalidad de los riesgos relacionados con la sostenibilidad antes referidos o bien no contar con la información necesaria en tiempo para ello, y, en consecuencia, ello podría afectar nuestra capacidad de financiamiento a futuro o hacerlo más oneroso, impactando nuestro desempeño.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración en México.

Podríamos estar ubicados en los supuestos que marca la Legislación Aplicable en materia de concentraciones y competencia económica por lo que tendríamos que cumplir con la misma. En caso de que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

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.

En el caso de que el Administrador o su respectivo personal no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a nosotros o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto, en caso de que tuviéramos que pagar contraprestaciones al nuevo administrador. Tampoco podemos garantizar que podremos encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores a las del Administrador.

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.

Estamos expuestos a potenciales conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador, Fibra Uno, F1 Management, S.C., los Fideicomitentes Júpiter y otras Personas Relacionadas. En particular, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y otras Personas Relacionadas podrían tener intereses en operaciones, activos, vehículos o contratos vinculados con nuestro negocio.

Asimismo, ciertos contratos relevantes celebrados por nosotros, incluyendo los Contratos de Administración, el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management y determinados convenios de aportación, compraventa y demás operaciones con partes relacionadas, fueron celebrados entre Personas Relacionadas, por lo que sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como aquellos que se habrían obtenido en operaciones celebradas con terceros.

Adicionalmente, podrían surgir conflictos de interés cuando una oportunidad de inversión, adquisición, desinversión, desarrollo o financiamiento resulte adecuada tanto para nosotros como para cualquiera de dichas Personas Relacionadas. De igual forma, las personas que aportaron activos al patrimonio del Fideicomiso o de NEXT Properties podrían tener intereses económicos, fiscales o comerciales que no necesariamente coincidan con los intereses de los Tenedores, particularmente en relación con la valuación, estructura, momento y demás términos materiales de una potencial enajenación de dichos activos.

Aunque nuestro Fideicomiso contempla mecanismos para atender este tipo de situaciones, incluyendo la aprobación por la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y por la mayoría de los Miembros Independientes respecto de ciertas operaciones con Personas Relacionadas, así como

reglas de abstención en casos de conflicto de interés, no podemos asegurar que dichos mecanismos eliminen por completo la posibilidad de que dichos conflictos influyan en nuestras decisiones.

En este sentido, dichos conflictos podrían afectar la forma en que ejercemos nuestros derechos conforme a ciertos contratos relevantes, así como la oportunidad, términos y condiciones de nuestras decisiones respecto de adquisiciones, desinversiones, financiamientos, desarrollos u otras operaciones. Asimismo, determinados derechos de preferencia, derechos de readquisición u otros arreglos contractuales aplicables a ciertos activos podrían limitar o condicionar nuestra capacidad para enajenarlos libremente o para aprovechar oportunidades estratégicas de mercado.

Las reclamaciones o acusaciones en contra de nuestros directivos y miembros de comités podrían afectar nuestra reputación y nuestra capacidad para operar.

Debido a que nuestros funcionarios y los miembros de nuestros comités son o pueden ser personas destacadas en el ámbito empresarial y en diversos sectores de sus respectivas profesiones, generalmente ocupando posiciones clave de toma de decisiones y fungiendo como miembros o miembros suplentes de diversos consejos de administración, se encuentran constantemente expuestos a posibles procedimientos administrativos y legales de distinta naturaleza. Los litigios podrían limitar el tiempo y la dedicación de dichas personas a nuestro negocio. Asimismo, si bien las reclamaciones personales en contra de funcionar.

Las reclamaciones o acusaciones en contra de nuestros directivos y miembros de comités podrían afectar nuestra reputación y nuestra capacidad para operar.

Debido a que nuestros funcionarios y los miembros de nuestros comités son o pueden ser personas destacadas en el ámbito empresarial y en diversos sectores de sus respectivas profesiones, generalmente ocupando posiciones clave de toma de decisiones y fungiendo como miembros o miembros suplentes de diversos consejos de administración, se encuentran constantemente expuestos a posibles procedimientos administrativos y legales de distinta naturaleza. Los litigios podrían limitar el tiempo y la dedicación de dichas personas a nuestro negocio. Asimismo, si bien las reclamaciones personales en contra de funcionarios y miembros de nuestros comités (en la medida en que no se formulen en su carácter de funcionarios o miembros de nuestros comités en relación con nuestras operaciones) podrían no dar lugar a responsabilidades en nuestra contra, podríamos vernos expuestos a un daño reputacional, incluso cuando dichas reclamaciones carezcan de fundamento. Cualquier afectación a nuestra reputación o percepción negativa sobre nuestras prácticas comerciales podría afectar adversamente nuestra capacidad para operar, incluyendo el impacto en nuestras relaciones con Arrendatarios, proveedores, contratistas, autoridades gubernamentales, así como con posibles vendedores o compradores de nuestras propiedades, entre otros.

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.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador del Fideicomiso y/o F1 Management, S.C. Los Contratos de Administración y el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

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.

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 anteriormente, 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, 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.

Dicha situación debe ser analizada por los Tenedores de los CBFIs y considerar con detalle las facultades de nuestro Comité Técnico que se describen en el presente documento y derivan del Fideicomiso.

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

Estamos sujetos a riesgos derivados de ser un vehículo de inversión relativamente nuevo en México, entre ellos, el riesgo de no alcanzar nuestros objetivos de inversión. Disponemos únicamente de resultados operativos limitados que reflejan nuestra capacidad para operar nuestro negocio.

El plan de negocios descrito en el presente documento podría estar sujeto a juicios de valor por parte del Administrador y del Emisor.

El plan de negocios descrito en la sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones”, podría estar basado en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, por lo que será a partir de ello, que se plantearán ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el plan de negocios de Fibra NEXT.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan en dichas secciones corresponden a la percepción del Administrador y podrían no corresponder a los del lector de este documento o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Asimismo, dichas secciones podrían adolecer inevitablemente de la subjetividad del Administrador y de Fibra NEXT razón por la cual los inversionistas deberían tener eso en cuenta al momento de leer este documento.

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.

La capacidad de los Fideicomitentes Júpiter para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los miembros de nuestro Comité Técnico, así como los Fideicomitentes Júpiter, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores.

En términos del Contrato de Fideicomiso, las políticas de inversión y Distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones, serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

El Representante Común pudiera no realizar visitas a nosotros y al Administrador para verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la emisión de CBFIs.

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene la obligación de verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de nuestras obligaciones y aquellas a cargo del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios a nosotros en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión.

Asimismo, podrá, pero no tiene la obligación, realizar visitas o inspecciones a las personas referidas con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el título que ampare los CBFIs y, en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento

de nuestras obligaciones al amparo de los Documentos de Emisión (incluyendo los correspondientes a futuras Emisiones de CBFIs).

La donación de ingresos a Fundación FUNO, A.C. podría representar una disminución en el monto de Distribuciones a los Tenedores.

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 entrega de dichos recursos podría disminuir los recursos disponibles que tengamos para llevar a cabo nuestras operaciones o efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores, en el entendido de que, el porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

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.

Según el INEGI, en 2023, 2024 y 2025 el PIB mexicano creció un 3.3%, 1.4% y un 0.8% respectivamente. Además, en el pasado, México ha experimentado crisis económicas y periodos prolongados de lento crecimiento económico, causados por factores internos y externos sobre los que no tenemos control, mismos que han tenido un impacto negativo en nosotros. No podemos garantizar que esas condiciones no se repitan en el futuro o que, si lo hacen, no tengan un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y/o el resultado de operaciones.

La economía mexicana se ha caracterizado por altas tasas de interés tanto en términos reales como nominales. En 2025 y 2024, la tasa de interés promedio de los certificados bursátiles mexicanos

(CETES) a 28 días fue de aproximadamente 8.13% y 10.72%, respectivamente. En consecuencia, en la medida en que incurramos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas. En 2025, 2024 y 2023, el Peso se apreció frente al Dólar en 12.47%, se depreció frente al Dólar 21.41% y se apreció frente al Dólar 12.75%, respectivamente, en términos nominales. En consecuencia, la apreciación o depreciación del peso frente al Dólar afecta a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Además, durante 2023, 2024 y 2025, la calificación de la deuda soberana de México estuvo sujeta a revisiones a la baja y perspectivas negativas por parte de las principales agencias calificadoras como resultado de la evaluación de dichas agencias sobre la capacidad financiera general del gobierno de México para pagar sus obligaciones y su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros a medida que vencen, citando, entre otros factores, preocupaciones con la empresa petrolera estatal (Petróleos Mexicanos o “PEMEX”), y la debilidad en las perspectivas macroeconómicas debido, entre otras cosas, a las tensiones comerciales y las decisiones políticas.

No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas revisiones a la baja de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas disminuciones de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. Estas disminuciones podrían afectar negativamente a la economía mexicana y, en consecuencia, a nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y nuestra capacidad para hacer Distribuciones o Distribuciones Totales, y podrían afectar a nuestra calificación y a los tipos de interés a los que obtenemos préstamos transfronterizos.

Nuestro negocio puede ser materialmente afectado por las condiciones económicas generales en México, incluyendo la tasa de inflación, prevaleciendo las tasas de interés y los cambios en las tasas de cambio entre el Peso y el Dólar. La disminución del PIB mexicano, los periodos de crecimiento negativo y/o el aumento de la inflación o de los tipos de interés pueden dar lugar a una disminución de la demanda o de los precios de nuestros servicios y productos o a un cambio hacia servicios y productos de menor margen. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, es posible que no podamos reducirlos en caso de que se produzca alguno de los acontecimientos mencionados y, en consecuencia, nuestros márgenes de beneficio podrían verse afectados negativamente.

Además, algunos de nuestros principales gastos, incluido el servicio de deuda, los impuestos sobre la renta y predial y los costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de responder de manera oportuna a caídas en el desempeño de los Bienes Inmuebles y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado periodos de desaceleración o recesión económica y caídas en la demanda de bienes raíces y servicios relacionados en el pasado, incluso, en 2020 y 2021, como resultado de la pandemia de COVID-19.

Cualquier recesión y/o caída del sector inmobiliario puede volver a afectarnos en el futuro y dar lugar a:

- una disminución general del precio de los alquileres o condiciones menos favorables para nuevos arrendamientos o renovaciones;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio industrial e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores frente a los Bienes Inmuebles disponibles;
- vacantes o nuestra imposibilidad de alquilar espacio en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- tasas de interés más altas, mayores costos de arrendamiento, mayores costos de construcción, cadenas de suministro en dificultades para materiales de construcción, mayores costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en términos favorables y escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual podría aumentar nuestros costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;
- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente crisis económica mundial;
- cambios en leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de transferir costos a nuestros Arrendatarios;
- competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión inmobiliaria, FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar terrenos adquiridos de conformidad con los planes existentes; y
- aumentos en los gastos que incluyen, entre otros, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, evaluaciones de bienes raíces y otros impuestos y costos de cumplimiento de leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, y restricciones en nuestra capacidad de traspasar gastos a los Arrendatarios.

Además, esperamos que un número limitado de instituciones financieras conserven todo o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones ubicadas en los Estados Unidos. Dependiendo de nuestro saldo de efectivo en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, es posible que nuestros saldos no estén cubiertos por programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de incumplimiento o quiebra de cualquier banco con el que mantenemos una relación comercial. La ocurrencia de cualquier incumplimiento o quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo.

Más aun, los períodos de desaceleración o recesión económica, aumento de las tasas de interés o disminución de la demanda de bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos

eventos puede ocurrir, podrían resultar en una disminución general de las Rentas o una mayor incidencia de incumplimientos en los Contratos de Arrendamiento existentes. Si no podemos operar nuestros Bienes Inmuebles para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs, podrían verse afectados material y adversamente.

México es una economía de mercado emergente, con riesgos para nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

El Gobierno Federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones gubernamentales mexicanas relativas a la economía y a las empresas estatales podrían tener un impacto significativo en las entidades del sector privado mexicano en general, así como en las condiciones del mercado, los precios y los rendimientos de los valores mexicanos. A la fecha del presente Reporte Anual MORENA cuenta con la mayoría calificada en la Cámara de Diputados y se encuentra cercana a una mayoría calificada en el Senado. Esta configuración política podría otorgar a la coalición de MORENA una autoridad sustancial para implementar cambios significativos en la Constitución, las leyes, las políticas y las regulaciones de México.

Desde el 1 de septiembre de 2024, el Congreso mexicano ha aprobado reformas constitucionales de amplio alcance, incluidas: (i) modificaciones significativas al sistema judicial, incluida la elección de todos los jueces, magistrados federales y ministros de la Suprema Corte de Justicia por voto popular, permitiendo a los ciudadanos votar por aproximadamente 1,600 cargos judiciales en diferentes tribunales de México, (ii) la eliminación de organismos gubernamentales autónomos, como la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Comisión Reguladora de Energía o “CRE”, el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, o “INAI”, el Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT), el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social o “Coneval”) y la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”), (iii) la transferencia de la Guardia Nacional a la Secretaría de Defensa; y (iv) la reforma de la supremacía constitucional, que limita las facultades del sistema judicial para revisar, impugnar y, en última instancia, invalidar las reformas constitucionales. Dicha reforma potencialmente permite al partido en el gobierno aprobar propuestas de reforma constitucional sin el apoyo de los legisladores de la oposición ni cualquier impugnación judicial para su invalidación.

No podemos predecir la naturaleza ni el alcance de futuras reformas legales o constitucionales, ni su posible promulgación. Sin embargo, medidas adicionales que cuestionen la autonomía de las instituciones gubernamentales o la independencia del sistema judicial podrían afectar negativamente la economía mexicana, socavar la confianza de los inversionistas y afectar nuestras operaciones comerciales y resultados financieros. Cualquier cambio en las leyes, políticas o regulaciones como resultado de dichas reformas podría afectar significativa y adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos.

Asimismo, no podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana tampoco podemos asegurar que estos acontecimientos, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto negativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de las operaciones o el precio en el mercado de los CBFIs. Además, nuestra condición financiera, resultados de operaciones y prospectos y consecuentemente el precio en el mercado de

nuestras CBFIs pueden verse afectados por las fluctuaciones monetarias, la inflación, los tipos de interés, la regulación, los impuestos, la inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en México o que le afecten.

En el pasado, la economía mexicana ha sufrido déficits en la balanza de pagos y escasez de reservas de divisas. Actualmente no existen controles de cambio en México; sin embargo, México ha impuesto controles de cambio en el pasado. De conformidad con las disposiciones del T-MEC, si México experimentara graves dificultades de balanza de pagos o la amenaza de las mismas en el futuro, México tendría derecho a imponer controles de cambio a las inversiones realizadas en México, incluidas las realizadas por inversionistas estadounidenses y canadienses. Los valores de empresas de países con mercados emergentes tienden a verse influidos por las condiciones económicas y de mercado de otros países con mercados emergentes. Los países de mercados emergentes, incluidos Argentina y Venezuela, han experimentado recientemente importantes recesiones económicas y volatilidad en los mercados. Estos acontecimientos podrían tener efectos adversos en las condiciones económicas y los mercados de valores de otros países de mercados emergentes, incluido México.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB disminuyó en 8.2% en 2020, la mayor contracción desde 1932, creció 5.0% en 2021, aumentó 3.1% en 2022, creció 3.2% en 2023, aumentó 1.3% en 2024, e incrementó el 0.8% en 2025. El 26 de febrero de 2026, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 1.6% en 2025.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros arrendatarios respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y

gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

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.

Debido a que una parte de nuestros ingresos están y estarán denominados en Pesos, y que una parte de nuestra deuda futura puede estar denominada en Dólares, si el valor del Peso disminuye frente al Dólar, nuestro costo de financiación aumentará. Además, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar en Pesos el importe de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Peso es una moneda de libre flotación y, como tal, experimenta fluctuaciones en el tipo de cambio con respecto al dólar estadounidense a lo largo del tiempo. Durante 2023, el Peso se apreció frente al Dólar en un 12.75%; durante 2024, el Peso se depreció frente al Dólar en 21.41%; y durante 2025, el Peso se apreció frente al Dólar en 12.47%. Si bien el Gobierno Federal actualmente no restringe, y desde 1982 no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o transferir otras monedas fuera de México, el Gobierno Federal podría imponer en el futuro políticas restrictivas de tipo de cambio o controles cambiarios, como lo ha hecho en el pasado. Las fluctuaciones cambiarias pueden tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados y flujos de efectivo en períodos futuros. Cuando los mercados financieros son volátiles, como lo han sido en períodos recientes, los resultados pueden verse sustancialmente afectados por variaciones en los tipos de cambio y precios de materias primas y, en menor medida, por las tasas de interés. Estos efectos incluyen ganancias y pérdidas cambiarias en activos y pasivos denominados en Dólares, ganancias y pérdidas de valor razonable en instrumentos financieros derivados, precios de materias primas y cambios en ingresos y gastos por intereses. Estos efectos pueden ser mucho más volátiles que nuestro desempeño operativo y nuestros flujos de efectivo operativos. Una devaluación o depreciación significativa del Peso frente al Dólar puede resultar en una disrupción de los mercados internacionales de divisas y puede limitar nuestra capacidad de transferir o convertir Pesos en Dólares y otras monedas para realizar pagos oportunos de intereses y principal sobre nuestra deuda denominada en Dólares u obligaciones en otras monedas.

Una severa depreciación o valorización del Peso también puede resultar en la intervención del gobierno como ha ocurrido en otros países o en alteraciones del mercado de divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente el derecho o la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En consecuencia, los cambios en el valor del Peso en relación con el Dólar pueden afectar negativamente a nuestra situación financiera y / o resultados de las operaciones, o el precio de mercado de los CBFIs, y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Podríamos incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

Los Bienes Inmuebles pueden ser objeto de expropiación por el Gobierno Federal por motivos de interés público, lo que podría afectar adversamente nuestro negocio situación financiera y resultados de operación.

De conformidad con la constitución mexicana y la Ley de Expropiación, el Gobierno Federal tiene derecho a expropiar bienes inmuebles de propiedad privada por causas utilidad o de interés público en las circunstancias y conforme a los procedimientos previstos en la Legislación Aplicable.

Si bien, conforme a dicha legislación, el Gobierno Federal estaría obligado a indemnizar al propietario del bien expropiado, el monto de dicha indemnización podría ser inferior al valor de mercado del inmueble correspondiente y el pago de la misma podría no recibirse hasta transcurrido un periodo de tiempo significativo, ya que la Legislación Aplicable no establece un plazo específico para el pago de dicha indemnización.

En caso de que cualquiera de nuestros Activos fuera sujeto a expropiación, podríamos perder la totalidad o parte relevante de nuestra inversión en dicho Activo, lo que afectaría negativamente los rendimientos esperados de dicha inversión y, en consecuencia, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, perspectivas y el precio de mercado de los CBFIs.

Los desarrollos en EE.UU. y en otros países pueden afectar de manera negativa la economía de México, nuestros negocios, condición financiera y/o los resultados de operaciones, así como el precio en el mercado de los CBFIs.

La economía mexicana y los negocios, la situación financiera y los resultados de operación de las compañías mexicanas pueden verse afectadas en diversos grados por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos adversos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas.

Por ejemplo, acontecimientos históricos han demostrado que las crisis financieras y los acontecimientos geopolíticos en otras regiones pueden provocar una volatilidad y una incertidumbre significativas en los mercados financieros, lo que puede afectar a economías emergentes como México. Algunos ejemplos son la crisis financiera asiática de 1997, las crisis económicas de Rusia y Brasil a finales de la década de 1990 y la crisis financiera mundial de 2008-2009. Otros acontecimientos geopolíticos, como la salida del Reino Unido de la Unión Europea, los cambios en la política monetaria de Estados Unidos y el conflicto militar entre Ucrania y Rusia, han contribuido a una alta volatilidad e incertidumbre en diversos mercados financieros, lo que puede afectar a las economías

emergentes, como México, y puede afectar nuestra capacidad para obtener financiamiento o para refinanciar nuestro endeudamiento.

Además, la economía de Estados Unidos influye en gran medida en la economía mexicana y, por lo tanto, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), una revisión de las políticas, incluidas las políticas relativas a las restricciones a las inversiones en los sectores del petróleo y la electricidad en México, u otros acontecimientos relacionados que afecten a la política comercial de Estados Unidos con respecto a México, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, por ejemplo, disminuyendo las remesas de los trabajadores mexicanos en Estados Unidos para México y afectando negativamente al comercio bilateral y a la inversión extranjera directa en México. Las condiciones económicas en México se han correlacionado cada vez más con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y, posteriormente, el T-MEC, que ha inducido una mayor actividad económica entre los dos países y ha aumentado las remesas de fondos de los inmigrantes mexicanos que trabajan en Estados Unidos para los residentes mexicanos.

Se espera que la renegociación T-MEC ocurra en 2026 y podría introducir nuevos términos que impacten la economía y la creación de empleo en México. Si bien el T-MEC busca modernizar las relaciones comerciales, persiste la incertidumbre respecto de su implementación y de sus efectos a largo plazo. Cualquier cambio desfavorable en los términos del T-MEC u otros acuerdos comerciales podría afectar negativamente nuestras operaciones comerciales y desempeño financiero.

Adicionalmente, cualquier renegociación de tratados comerciales o cambios en la política exterior por parte de la nueva administración de los Estados Unidos de América podría afectar variables macroeconómicas críticas para la estabilidad económica de México, como tasas de interés, tipos de cambio e inflación. El Gobierno Federal también podría implementar acciones de represalia, como imponer restricciones a las importaciones de productos estadounidenses o a las exportaciones de productos mexicanos hacia Estados Unidos.

Estas acciones y sus consecuencias económicas y políticas pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que, a su vez, podría impactar el valor y la demanda de nuestras propiedades, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos asegurar que los desarrollos en las políticas comerciales y los aranceles no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Asimismo, cualquier acción tomada por la actual administración de Estados Unidos o México, incluyendo cambios al T-MEC y/u otras políticas del gobierno de Estados Unidos que pudieran ser adoptadas por la administración estadounidense, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, como reducciones en los niveles de remesas, reducción de la actividad comercial o del comercio bilateral o disminución de la inversión extranjera directa en México. Además, la percepción de que Estados Unidos y otros países adopten medidas proteccionistas podría reducir el comercio internacional, las inversiones y el crecimiento económico.

Las consecuencias económicas y políticas podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de

operación y perspectivas, así como el precio en el mercado de los CBFIs. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otro lugar no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019, 3.1% para 2020, 7.4% para 2021, 7.8% para 2022, 4.7% para 2023, 4.2% para 2024, 3.7% para 2025, y ha sido proyectada para ubicarse en 3.75% en 2026. Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir necesidades las básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad

social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales en México, así como los cambios en las políticas del Gobierno Federal, podrían tener un impacto negativo en nuestro negocio y en los resultados de nuestras operaciones.

El Gobierno Federal ha ejercido históricamente, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. Las acciones y políticas del Gobierno Federal en materia económica, social, laboral, regulatoria, fiscal y financiera pueden tener un impacto sustancial en las entidades del sector privado en general, y en nosotros en particular. Dado que todas nuestras operaciones se encuentran ubicadas en México, nuestro desempeño financiero está directamente expuesto a los desarrollos políticos, económicos y sociales del país. No podemos prever de qué manera los cambios en las prioridades gubernamentales, las políticas públicas, los marcos regulatorios o las reformas constitucionales afectarán a la economía mexicana o a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

En México, la inestabilidad política ha sido un factor determinante en la inversión empresarial. Cambios significativos en las leyes, políticas públicas y/o regulaciones o el uso de referendos públicos (consultas populares), así como la elección mediante voto popular de jueces, ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y demás funcionarios del poder judicial, podrían afectar la situación política y económica de México, lo que a su vez podría afectar negativamente nuestro negocio. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo, legislativo y judicial podrían paralizar y evitar la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto negativo importante en la política económica mexicana y, por lo tanto, también en nuestro negocio. No podemos predecir el impacto que las condiciones políticas, económicas y sociales tendrán en la economía mexicana. Adicionalmente, no podemos garantizar que los acontecimientos políticos, económicos o sociales en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y nuestra capacidad para hacer Distribuciones o Distribuciones Totales.

El Gobierno Federal ha introducido cada vez más cambios significativos en las políticas y normativas y podría seguir haciéndolo en el futuro. El Gobierno Federal podría recortar el gasto en el futuro como lo ha hecho en el pasado, lo que puede afectar negativamente el crecimiento económico. Las acciones del Gobierno Federal, como las implementadas para controlar la inflación, los recortes al gasto federal y otras regulaciones y políticas pueden incluir, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas gubernamentales o normativas que impliquen o afecten a nuestra gestión, operaciones y régimen fiscal.

Las elecciones presidenciales, legislativas y de otros cargos gubernamentales se celebraron en México el 2 de junio de 2024, resultando electa Claudia Sheinbaum por un amplio margen, y obteniendo su partido, Morena, la mayoría calificada requerida de dos terceras partes en la Cámara de Diputados y una mayoría cercana a la requerida en el Senado, suficiente para aprobar cualquier

reforma propuesta por la Presidencia (incluidas reformas constitucionales). Esta nueva configuración política ha otorgado, y previsiblemente continuará otorgando, a la coalición encabezada por Morena una autoridad significativa para implementar cambios sustanciales a la Constitución mexicana y a otras leyes, políticas y regulaciones, lo que podría afectar potencialmente a la economía mexicana y a nuestro negocio.

La administración del expresidente López Obrador adoptó medidas que afectaron de manera significativa la confianza de los inversionistas. Se espera que la Presidenta Claudia Sheinbaum continúe las políticas sociales y económicas de su predecesor, las cuales han afectado la inversión en proyectos privados como resultado de consultas populares, tales como reformas constitucionales — incluida la reforma judicial— y la cancelación de proyectos públicos y privados autorizados por administraciones anteriores, lo que podría dar lugar a futuras revisiones de la calificación soberana de México.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal relativas a la economía, las condiciones sociales y políticas, el medio ambiente, las empresas estatales o controladas por el Estado o las instituciones financieras estatales o reguladas por el Gobierno Federal, pueden tener un impacto material en las entidades del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado financiero y en los precios y rendimientos de los valores mexicanos. Dichas acciones y políticas pueden incluir incrementos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites a las importaciones y otras acciones, cualquiera de las cuales puede tener un impacto negativo en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs y puede afectar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales.

No podemos predecir el impacto que la inestabilidad económica, social y política en México, o que afecte a dicho país, pudiera tener sobre nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o sobre el precio de mercado de los CBFIs, así como sobre las condiciones de mercado y los precios de nuestros valores. Estos y otros acontecimientos futuros, sobre los cuales no tenemos control, en el entorno económico, político o social mexicano podrían causar trastornos en nuestras operaciones comerciales y en nuestros ingresos netos.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras Operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, siempre se han visto afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados

Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Durante su primer mandato de 2017 a 2021, el presidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, implementó e impulsó diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, amenazando con adoptar y mantener impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América.

En tal contexto se llevó a cabo la negociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el T-MEC, o *USMCA* por sus siglas en inglés) el cual se firmó en diciembre del 2019 y entró en vigor el 1 de julio de 2020, dejando sin efectos las reglas comerciales que durante más de 25 años impuso el TLCAN.

Con el actual T-MEC se mantienen sin mayores cambios la parte substancial de las reglas que definen el acceso de bienes y servicios a los mercados de los tres países existentes bajo TLCAN, manteniendo así un importante grado de certeza y continuidad en nuestra relación comercial. Por otro lado y de manera importante se actualizan y mejoran secciones del tratado tales como los requisitos de mayor contenido nacional y mejores salarios en sector exportador automotriz; se solucionan los impedimentos para establecer paneles binacionales para la solución de controversias; se establecen requisitos comunes mínimos para el comercio electrónico y una mayor protección para los derechos de propiedad intelectual en las redes y en nuevas tecnologías; se incorporan al tratado obligaciones ambientales y laborales relacionadas con el comercio y se reitera la protección a las inversiones extranjeras.

En un contexto internacional donde el protagonismo de la Organización Mundial del Comercio sigue en duda, el T-MEC tomará mayor relevancia como el marco regulatorio bajo el cual se analice nuestra relación comercial bilateral. El capítulo laboral del T-MEC impone importantes obligaciones para México relacionadas con la libertad sindical y la eficiente representación colectiva de los trabajadores, lo que de no concretarse podría resultar en litigios internacionales que restrinjan las exportaciones de aquellos sectores en los que no se esté cumpliendo con una aplicación efectiva de la legislación laboral mexicana. De igual manera no se puede descartar el inicio de reclamos en contra de México por medidas en el sector energético que pudieran afectar a las inversiones estadounidenses que se recibieron a partir del 2014 con la apertura del sector a la inversión extranjera y que ahora parece querer revertirse por la actual administración mexicana.

Sin duda este tipo de situaciones podrían generar desconfianza en el mercado mexicano, pero el tratado permitiría contener este tipo de disputas dentro de un marco normativo sin que se afecten otros sectores y sin impacto alguno en el resto de nuestra relación comercial bilateral en tanto el tratado siga en vigor.

Durante el segundo mandato del presidente Donald J. Trump iniciado en enero de 2025, se espera que la renegociación T-MEC ocurra en 2026 y podría introducir nuevos términos que impacten la economía y la creación de empleo en México. Aunque el T-MEC tiene como objetivo modernizar

las relaciones comerciales, su implementación y efectos a largo plazo siguen siendo inciertos. Cualquier cambio desfavorable en los términos del T-MEC u otros acuerdos comerciales podría afectar negativamente nuestras operaciones y desempeño financiero.

Adicionalmente, cualquier renegociación de tratados comerciales o cambios en la política exterior por parte de la nueva administración de los Estados Unidos de América podría afectar variables macroeconómicas críticas para la estabilidad económica de México, como tasas de interés, tipos de cambio e inflación. El gobierno mexicano también podría implementar acciones de represalia, como imponer restricciones a las importaciones de productos estadounidenses o a las exportaciones de productos mexicanos hacia Estados Unidos.

Estas acciones y sus consecuencias económicas y políticas pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que, a su vez, podría impactar el valor y la demanda de nuestros Activos, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos asegurar que los desarrollos en las políticas comerciales y los aranceles no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

Los cambios en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, o la aparición de una guerra comercial y aumentos en los aranceles, pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Los cambios en las políticas comerciales, los tratados y la imposición de aranceles a escala mundial, o la percepción de que estos cambios podrían producirse, podrían afectar negativamente a la cadena de suministro mundial e influir en el apetito de las empresas por descentralizar la fabricación intensiva en mano de obra a jurisdicciones con bajos costos laborales, como México.

La administración de Estados Unidos del presidente Donald J. Trump ha abogado por mayores restricciones al comercio en general, así como aumentos significativos de los aranceles sobre determinados productos manufacturados, como parte de su política “Estados Unidos Primero”, y ha adoptado medidas para restringir el comercio de determinados bienes, más restrictivas que las impuestas durante su primer mandato presidencial. Asimismo, la administración actual del presidente Trump, recientemente ha implementado cambios y aumentos en los aranceles frente a diversos países y en específico ante México y Canadá.

Como se anticipó anteriormente, en respuesta al problema de la inmigración ilegal y el narcotráfico a través de la frontera entre Estados Unidos y México, el 1 de febrero de 2025, el presidente Trump anunció la imposición de aranceles del 25% sobre todos los productos importados

de México a Estados Unidos. Los aranceles inicialmente entrarían en vigor a partir de la medianoche del 4 de febrero de 2025, sin embargo, el 3 de febrero de 2025, el presidente Trump y la presidente Sheinbaum acordaron una pausa de 30 días en la implementación de dichos aranceles, período en el que ambos países negociarían. Posteriormente, el 4 de marzo de 2025, los aranceles del 25% sobre los productos importados de México a Estados Unidos entraron en vigor, no obstante, continúan constantes negociaciones y cambios a la fecha para definir el resultado final de dichos aranceles. A la fecha, los productos conformes con el T-MEC están exentos de aranceles, mientras que se aplica un arancel del 25% a todos los demás productos importados de México a los Estados Unidos.

Asimismo, la presidente Sheinbaum ha reiterado que México podría tomar medidas en retaliación a los aranceles que Estados Unidos llegue, en su caso, a imponer a México, como, por ejemplo, en imponer tarifas a los productos importados de Estados Unidos a México. Las políticas de esta nueva administración de Estados Unidos podrían continuar creando incertidumbre con respecto a, entre otras cosas, los acuerdos comerciales existentes y propuestos, el libre comercio en general y los aumentos potencialmente significativos de los aranceles sobre los bienes importados a Estados Unidos, en particular de México, Canadá y China. Las políticas comerciales que podría aplicar el gobierno del presidente Trump y la medida en que el actual Gobierno Federal consiga aprobar la legislación comercial son inciertas, y es posible que se anuncien nuevas medidas restrictivas del comercio.

El incremento de las barreras comerciales y los costos asociados al comercio entre Estados Unidos y México o las presiones ejercidas por Estados Unidos para que los proveedores trasladen sus operaciones nuevamente a Estados Unidos, podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana en su conjunto y sobre nuestra situación financiera y resultados de operación, así como sobre el precio de los CBFIs. La imposición de aranceles sobre bienes importados de México a Estados Unidos podría impactar negativamente la economía mexicana al reducir la actividad comercial, el comercio bilateral la inversión extranjera directa.

Debido a que muchos de nuestros clientes se dedican a la producción industrial, incluidas las exportaciones fuera de México, cualquier cambio desfavorable en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, como los controles de capital o los aranceles, puede tener un efecto negativo en los niveles de fabricación, los niveles de comercio y las industrias, incluyendo la logística y en general en todos aquellos aspectos que se relacionen con el *nearshoring*, que dependen del comercio, la manufactura y el comercio, así como afectar la posición competitiva de México como centro de fabricación y exportación además de afectar la demanda de nuestras propiedades. Cualquier incremento en las tensiones comerciales o una guerra comercial, o noticias y rumores de recrudecimiento de una guerra comercial potencial, podría tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y el precio de cotización de los CBFIs.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros puede tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general y puede conducir a un mayor debilitamiento de las economías mexicana, estadounidense y mundial. Cualquier perturbación en los mercados financieros podría afectar significativamente el valor de los Activos y nuestras inversiones, tener un impacto negativo

en la disponibilidad de crédito en general o en los términos (incluyendo el vencimiento) en los que podamos obtener financiamiento (incluyendo el refinanciamiento de deuda), afectar nuestra capacidad para realizar pagos de principal y/o de intereses sobre la deuda o para refinanciarla, o afectar la capacidad de los Arrendatarios para celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento (incluyendo arrendamientos indexados a la inflación o denominados en Dólares) o cumplir sus obligaciones de pago de Rentas.

En 2008 y 2009 los mercados financieros globales experimentaron una crisis de una magnitud sin precedentes. Esta crisis afectó severamente la disponibilidad de financiamiento y llevó a un incremento significativo en costos de deuda alrededor del mundo. Para muchas empresas, fuentes de financiamiento existentes ya no se encontraban disponibles o no estaban disponibles en términos favorables. Aun cuando los mercados se han estabilizado desde entonces, no podemos predecir si se desestabilizarán en el futuro. Esta incertidumbre puede llevar a los participantes del mercado a tomar una posición más conservadora, lo cual por su parte podría llevar a una reducción de demanda y niveles de precios en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no recuperar el valor de nuestras propiedades, tierra o inversiones como medios para el repago o refinanciamiento de nuestra deuda.

La administración del presidente Donald Trump sigue implementando cambios significativos en las políticas estadounidenses en áreas importantes, como la inmigración, los aranceles y el comercio internacional y las obligaciones de los tratados internacionales. Muchos de estos cambios políticos han tenido, y se espera que sigan teniendo, un impacto significativo en México y en la economía mexicana. La imposición de aranceles y el aumento de las tensiones comerciales pueden perturbar las cadenas de suministro, lo que incrementaría los costos de desarrollo. Además, las fluctuaciones del peso mexicano y mayor volatilidad de los mercados financieros pueden afectar a la valoración de los Activos, los ingresos por arrendamiento y los costos de capital. Por otra parte, los cambios en los tratados internacionales pueden alterar sustancialmente el marco regulatorio y las condiciones económicas que rigen las inversiones inmobiliarias transfronterizas. Estos y otros acontecimientos relacionados en curso pueden tener un efecto adverso significativo en los mercados financieros

Adicionalmente, los mercados globales están experimentando volatilidad y disrupción como consecuencia del aumento de tensiones geopolíticas y la invasión de Rusia en Ucrania. En febrero de 2022, Rusia lanzó una invasión militar a gran escala en Ucrania. Aunque la duración e impacto del conflicto militar actual es impredecible, el conflicto en Ucrania ha creado y podría llevar a disrupciones adicionales del mercado, incluyendo volatilidad significativa en los precios de materias primas y energía, crédito y mercados de capitales. La guerra entre Rusia y Ucrania ha dado origen a sanciones y otras penalidades recaudadas por los Estados Unidos, la Unión Europea, y otros países principalmente en contra de Rusia, incluyendo acuerdos para remover a ciertas instituciones financieras rusas del sistema de pago de la Sociedad para Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales (*Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*). Otras potenciales sanciones y penalidades adicionales también han sido propuestas o amenazadas. Se espera que la guerra tenga otras consecuencias económicas mundiales, incluyendo sin limitar, la posibilidad de que disminuya gravemente la liquidez y la disponibilidad de crédito, el descenso de la confianza de los consumidores, la escasez de determinadas materias primas y productos, el descenso del crecimiento económico, el aumento de las tasas de inflación y la incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Además, existe el riesgo de que Rusia y otros países que apoyan a

Rusia en este conflicto lancen ciberataques contra Estados Unidos y sus aliados y otros países, sus gobiernos y empresas, incluida la infraestructura en esos países. Cualquiera de las consecuencias anteriores, incluidas las que aún no podemos predecir, puede tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de las operaciones.

Desde octubre de 2023, Israel y Hamás se han visto envueltos en un grave conflicto armado. Además, las hostilidades a lo largo de la frontera norte de Israel con Hezbolá, situada en Líbano, se han acelerado y, como resultado, Israel ha comenzado a llevar a cabo una operación terrestre limitada en el sur del Líbano, que tiene el potencial de escalar a un conflicto regional más amplio. Si bien Israel y Hamás alcanzaron un alto al fuego respecto de la Franja de Gaza, continúa existiendo incertidumbre en cuanto a su implementación, y cualquier ruptura del alto al fuego podría dar lugar a la reanudación de las hostilidades.

En el contexto del actual conflicto con Hamás, Irán e Israel se han atacado mutuamente con misiles balísticos y otro armamento. En junio de 2025, el ejército de los Estados Unidos de América llevó a cabo ataques aéreos y marítimos contra tres instalaciones nucleares iraníes clave (Fordó, Natanz e Isfahán). Adicionalmente, en febrero y marzo de 2026, Estados Unidos e Israel llevaron a cabo múltiples ataques aéreos en varias ciudades de Irán, los cuales culminaron con la muerte del líder supremo iraní, el ayatolá Ali Khamenei, así como de otros altos funcionarios iraníes. En represalia por dichos ataques, Irán lanzó ofensivas contra varios países aliados de Estados Unidos en Medio Oriente, tales como Israel, Jordania, Kuwait, Baréin, Catar, Irak, Arabia Saudita y los Emiratos Árabes Unidos. Dicho conflicto entre el régimen iraní, Israel y Estados Unidos han aumentado y se están desarrollando rápidamente. La escalada de dichos conflictos ha provocado y podría provocar la participación de otros países en dichos conflictos. La guerra ha tenido un impacto material negativo en los precios del petróleo y el crecimiento global, así como otras consecuencias económicas globales, incluidas, entre otras, la posibilidad de una liquidez y disponibilidad de crédito severamente disminuidas, caídas en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, caídas en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. El conflicto en el Medio Oriente a creado y podría ocasionar a futuras disrupciones de mercado, incluyendo volatilidad significativa en precios de consumo, crédito y mercados de capital.

La volatilidad del mercado experimentada durante los últimos años ha dificultado la valoración de los Activos. Si no podemos identificar recursos financieros adecuados o si no podemos refinanciar nuestra deuda existente, podemos vernos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para financiar nuestras operaciones o participar en reestructuraciones forzadas con nuestros acreedores. La valoración y estabilidad de los precios de nuestras propiedades y las de nuestras subsidiarias están sujetas a cierto nivel de incertidumbre, lo que puede resultar en que los valores de estas propiedades sean más bajos de lo esperado. Además, es posible que no podamos vender los Activos de manera oportuna como resultado de la falta de un mercado fácilmente disponible para los Activos.

Varias reformas constitucionales han sido propuestas y están sujetas a aprobación e implementación.

El 31 de octubre de 2024, se promulgó la reforma constitucional en materia de áreas y empresas estratégicas (la “Reforma de Industrias Estratégicas”). Dicha Reforma de Industrias Estratégicas modificó la naturaleza jurídica de las Empresas Productivas del Estado (PEMEX y CFE)

para convertirlas en Empresas Públicas del Estado. Asimismo, la reforma estableció que el Gobierno Federal tiene facultades exclusivas sobre la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como sobre la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica. La reforma dispone que las entidades privadas no prevalecerán sobre las empresas públicas del Estado. Adicionalmente, la reforma designó como áreas estratégicas al litio, los servicios de internet provistos por el Estado y las actividades realizadas por las Empresas Públicas del Estado.

El 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional que elimina a los organismos reguladores autónomos (la “Reforma de Simplificación Orgánica”). Como resultado, diversos órganos constitucionales autónomos, incluyendo la Comisión Reguladora de Energía, la Comisión Nacional de Hidrocarburos y la Comisión Federal de Competencia Económica, entre otros, fueron disueltos. Las funciones y atribuciones de las comisiones disueltas fueron absorbidas por dependencias de la administración pública federal. En particular, la Secretaría de Energía asumió las funciones de la Comisión Reguladora de Energía y de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, y una nueva autoridad, la CNA, asumió las funciones de la Comisión Federal de Competencia Económica y las funciones en materia de competencia económica previamente a cargo del ahora extinto Instituto Federal de Telecomunicaciones.

La Reforma Judicial, promulgada el 15 de septiembre de 2024 y actualmente en vigor, prevé la elección de jueces mediante voto popular y establece cambios significativos en la estructura y facultades de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, alterando la estructura, independencia y funcionamiento del sistema judicial mexicano. De conformidad con dicha reforma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, integrada por los nuevos ministros electos, celebró su primera sesión el 1 de septiembre de 2025, fecha en la que los ministros rindieron protesta y la nueva Suprema Corte quedó formalmente constituida con una integración reducida de nueve ministros. Aún se encuentran pendientes diversas disposiciones reglamentarias y normas de implementación, lo que podría incrementar la incertidumbre jurídica. Esta reforma podría afectar negativamente el entorno de negocios en México y representar riesgos para las empresas y participantes internacionales que operan en el país.

El 30 de septiembre de 2024, se promulgó una reforma constitucional que transfirió las funciones de la Guardia Nacional a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), consolidando el mando militar de la Guardia Nacional. La iniciativa también establece que el personal proveniente de la Policía Federal debe cesar sus funciones dentro de la Guardia Nacional y ser reasignado a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, lo que implica que el control del personal por parte de SEDENA se volvió absoluto.

No podemos anticipar el impacto potencial de las reformas constitucionales antes descritas ni de cualesquiera otras reformas que la coalición encabezada por Morena pudiera decidir implementar en el futuro. Estas reformas han alterado, y otras reformas podrían alterar, el marco legal y regulatorio

en México, generando incertidumbre respecto de nuestras operaciones y de nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras y regulatorias.

Asimismo, no podemos garantizar que la situación política actual ni los desarrollos futuros en México no afecten negativamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o perspectivas.

La promulgación en México de una reforma a las disposiciones aplicables en materia de subcontratación laboral, que implicó cambios a las leyes laborales, de seguridad social y fiscales, podría afectar nuestras operaciones en México.

En noviembre de 2020, el poder ejecutivo del Gobierno Federal propuso al Congreso mexicano una reforma a diversas disposiciones laborales y fiscales, incluida la Ley Federal del Trabajo, la LISR y la LIVA, con el objetivo de restringir el uso de esquemas de subcontratación de personal. Esta reforma fue aprobada por el Congreso mexicano y entró en vigor en abril de 2021. La reforma laboral contempla tres componentes principales: (i) una limitación significativa a la subcontratación de servicios (tanto outsourcing como insourcing), (ii) el establecimiento de un tope a la obligación de reparto de utilidades a los empleados por parte de los empleadores, y (iii) la no deducibilidad para efectos del ISR, así como la imposibilidad de acreditar el IVA, respecto de pagos relacionados con esquemas de subcontratación prohibidos.

En lo que respecta a la limitación de subcontratación de servicios, la reforma prohíbe todo tipo de subcontratación de personal, salvo ciertos acuerdos comerciales en los que el personal que presta los servicios no se encuentre bajo la dirección del beneficiario y realice actividades distintas al objeto social del contratante, como podría ocurrir con los servicios que consideran especializados por su naturaleza. Esta prohibición es aplicable tanto a los prestadores de servicios subcontratados por terceros como a entidades del mismo grupo empresarial (insourcing). Los prestadores de servicios especializados deberán realizar un proceso de registro ante las autoridades laborales. Si bien estos cambios ya han sido implementados por nosotros, es posible que en el futuro repercutan en la forma en que dirigimos nuestro negocio, así como en las condiciones y los precios a los que los subcontratistas nos prestan servicios.

En cuanto a las modificaciones relacionadas con la obligación de reparto de utilidades de las entidades mexicanas, la reforma laboral establece un límite a la cantidad máxima que una empresa tendrá que pagar a un empleado por este concepto (el monto mayor entre tres meses de salario o el promedio de las cantidades pagadas por concepto de reparto de utilidades en los últimos tres años), lo que puede reducir las cantidades pagadas por varias empresas por concepto de reparto de utilidades; sin embargo, aquellas empresas que subcontraten servicios tendrán la obligación de pagar reparto de utilidades a partir de los tres meses siguientes a la fecha en que la reforma entró en vigor. Esto podría impactar el costo de los servicios que recibimos de varios de nuestros subcontratistas, lo que a su vez puede dar lugar a incrementos en los precios que nos cobran, que podríamos ser incapaces de trasladar a los Arrendatarios, afectando nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La reforma laboral también establece que no serán deducibles los pagos relacionados con la subcontratación de servicios que no se consideren especializados y que no cumplan con los requisitos correspondientes, lo cual podría afectar aún más a varios de nuestros subcontratistas y los precios a

los que dichos subcontratistas nos prestan servicios, afectando en última instancia a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Si necesitamos contratar servicios especializados, seremos responsables solidarios por las obligaciones laborales y fiscales del proveedor de los servicios especializados, en caso de que éste no cumpla con sus obligaciones respecto del personal empleado para prestar dichos servicios especializados. Es probable que esta responsabilidad aumente nuestra responsabilidad civil y pueda afectar nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Adicionalmente, las reformas recientes a la constitución mexicana y a la legislación laboral secundaria aprobadas en 2026 prevén una reducción gradual de la jornada laboral legal de 48 a 40 horas para 2030, sin una reducción correspondiente en los salarios, e incluyen modificaciones a los límites de horas extras y a las obligaciones de cumplimiento. Dichas reformas podrían incrementar los costos laborales y operativos, así como generar cargas administrativas y de cumplimiento adicionales. Si bien la implementación será gradual, la reforma podría aumentar nuestra exposición a responsabilidades y afectar nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Asimismo, la incertidumbre respecto de la interpretación, aplicación y posible modificación futura de las disposiciones reglamentarias de implementación podría generar riesgos legales y operativos adicionales.

Los riesgos de violencia por la inseguridad en México podrían aumentar, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados.

Actualmente México ha experimentado históricamente y continúa experimentando altos niveles de violencia y crimen debido, entre otros, a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el Gobierno Federal ha implementado diversas medidas para incrementar la seguridad y ha fortalecido sus fuerzas policiales y militares. A pesar de las medidas adoptadas por los esfuerzos del Gobierno Federal, el crimen organizado (especialmente delitos relacionados con drogas) persiste y opera en México. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas han tenido y podrán tener un impacto negativo en la economía mexicana o sobre nuestras operaciones en el futuro. La presencia de violencia entre los cárteles de drogas y entre éstos y las fuerzas del orden y las fuerzas armadas mexicanas, o un aumento de otros tipos de delitos, suponen un riesgo para nuestro negocio y podrían afectar negativamente la continuidad del mismo. No podemos asegurar que los niveles de delincuencia con violencia en México o su expansión a una mayor extensión de México, sobre la cual no tenemos control, no aumentarán y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía del país y en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de

reportes respecto a los CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BMV podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran a recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos.

Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o NIIF, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Nosotros reportamos nuestra información financiera de conformidad con las NIIF. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los NIIF podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

[sección de página intencionalmente en blanco]

d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (i) el oficio número 153/1522/2025 de fecha 16 de julio de 2025, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81 -2025-045 y (ii) el oficio número 153/1884/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025, mediante el cual la CNBV resolvió actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 3265-1.81-2025-052.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de los CBFIs en el RNV.

f) Destino de los fondos

Concepto	(000's)
IPO	\$ 8,000,000
Follow-on	7,342,000
Gastos de emisión	(1,017,814)
IVA por recuperar	(3,424,291)
Anticipos para adquisición THR	(420,000)
Adquisición Doña Rosa II	(219,970)
Recursos pendientes de ejercer al 31 de diciembre de 2025	\$ 10,259,925

Con fecha 30 de noviembre de 2025, adquirimos el Activo denominado Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial. Asimismo, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se autorizó la compra del Portafolio Triple Home Run con los recursos levantados en nuestra Oferta Inicial, el cual está conformado por 3 Activos en desarrollo ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún. Al 31 de diciembre de 2025 el Portafolio Triple Home Run no había sido adquirido. Para consultar información relativa al Portafolio Triple Home Run, favor de ver la sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso - (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios”, del presente documento.

Adicionalmente, con fecha 25 de marzo de 2026 se concluyó exitosamente la adquisición, a un tercero no relacionado, del activo industrial ubicado en Cancún, Quintana Roo, denominado “Calopark”, por un precio de aproximadamente Ps. \$710 millones. Para consultar información relativa al Portafolio Triple Home Run, favor de ver la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL - b) Resumen Ejecutivo - (i) Otros Eventos Relevantes”, del presente documento.

g) Documentos de carácter público

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores de los valores que hemos emitido

o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Sofía Peña Campos, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime 70, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México con número de teléfono (+52) 55-4170-7782 o al correo spena@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México. Nuestro número de teléfono es (+52) 55-4170-7782. Nuestra página de Internet es www.fibranext.mx.

Cualquier Tenedor de CBFIs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Col. Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, C.P. 05120, Ciudad de México, a la atención de Jesús Landero Martínez, Tel. 55 8659 5325 y/o 55 8659 5300.

h) Acontecimientos recientes

A la fecha del presente Reporte Anual, no se reportan acontecimientos recientes diferentes a los ya revelados.

i) Otros Eventos Relevantes

El 18 de marzo de 2026, Fibra NEXT anunció que realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAMQ12" emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/1622, también conocido como Fibra Macquarie, ofreciendo a opción de cada tenedor: (i) 0.420 CBFIs de Fibra NEXT por cada CBFI de Fibra Macquarie; (ii) \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o (iii) una combinación de ambas opciones. La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.

En seguimiento a lo anterior, el 7 de abril de 2026, Fibra NEXT informó que se convocó a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 13 de abril de 2026, en la cual se someterán a consideración de los tenedores las aprobaciones corporativas necesarias para la implementación de la potencial oferta pública de adquisición. Asimismo, Fibra NEXT informó que fueron presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores los documentos relacionados con dicha operación, y que también fue ingresado el trámite correspondiente ante la Comisión Nacional Antimonopolio.

Posteriormente, mediante Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores celebrada el 13 de abril de 2026 (la "Asamblea Anual"), se aprobó que el Fideicomiso, directa y/o indirectamente, lleve a cabo la adquisición de la totalidad o parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAMQ12" emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria actuando como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/1622, también conocido como Fibra Macquarie, así como, en su caso, la integración y/o combinación derivada de dicha operación, delegándose al Comité Técnico y/o a los delegados especiales designados por la Asamblea Anual o por el propio Comité Técnico las facultades más amplias para negociar, definir, instrumentar, ejecutar y, en su caso, consumir dicha operación, incluyendo la determinación de sus términos, condiciones, precio, contraprestación y factor de intercambio o conversión. Asimismo, la Asamblea Anual aprobó la emisión adicional de 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIs y delegó al Comité Técnico y/o a los delegados especiales la facultad de determinar, de tiempo en tiempo, el número de CBFIs que serán puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados o pagados con motivo de dicha operación, así como los términos y condiciones aplicables a dicha emisión.

NEXT continuará avanzando en la obtención de las autorizaciones corporativas, regulatorias y demás aprobaciones necesarias para, en su caso, proceder con el lanzamiento formal de la oferta, de conformidad con la Legislación Aplicable y sujeto a las condiciones habituales para este tipo de operaciones.

El 25 de marzo de 2026 se concluyó exitosamente la adquisición, a un tercero no relacionado, del activo industrial ubicado en Cancún, Quintana Roo, denominado "Calopark", por un precio de aproximadamente Ps. \$710 millones, equivalente a un Cap Rate aproximado de 11% y a un valor implícito de adquisición de aproximadamente US\$822 por m², considerando un tipo de cambio de Ps. 17.50 por dólar. Calopark cuenta con un ABR aproximada de 50,000 m², una ocupación del 100%, un plazo remanente promedio de arrendamiento de 4.57 años y un NOI estimado para el primer año de aproximadamente Ps. \$80 millones. Asimismo, aproximadamente el 18% de sus ingresos se encuentra denominado en dólares y el 82% restante en pesos. Adicionalmente, el activo cuenta con un área de expansión con potencial para desarrollar aproximadamente 7,250 m² adicionales de ABR

[sección de página intencionalmente en blanco]

2. EL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) 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. Para una descripción detallada de las Fibras, consulte “2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (vi) Información de mercado - FIBRAS” del presente documento.

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 en el presente documento 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 los mismos, 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”), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, sin embargo, 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, al 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades.

Todas las anteriores, se identifican en el presente documento 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.

Adquisiciones y compromisos

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de tres Activos elegibles que integran el Portafolio Triple Home Run, que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m² de ABR, de los cuales 262,446 m² se encuentran en desarrollo y 148,397 m² se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por Ps.\$5,000 millones y se estima se requerirá de Ps.\$2,500 millones adicionales para su construcción total.

El 30 de noviembre de 2025, adquirimos 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. Vease “2. *EL FIDEICOMISO* - c) *Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios*” más adelante en el presente documento.

Intercambio de Senior Notes

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó seis ofertas de intercambio de deuda para intercambiar el 50% de los bonos internacionales previamente emitidos por Fibra Uno por Senior Notes de NEXT Properties, conforme a las reglas 144A y Reg. S de la *Securities Act*. El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de Senior Notes con distintos vencimientos NEXT

2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de US\$1,885 millones, derivado de un intercambio de bonos internacionales de Fibra UNO por US\$1,875 millones correspondientes a los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2030, 2032, 2034, 2037, 2044 y 2050. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de Senior Notes intercambiando ciertos los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 por Senior Notes emitidos por NEXT Properties. En el caso de los bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimiento en 2037, se consolidó en los Senior Notes con vencimiento en 2032 emitidos por NEXT Properties mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a US \$9.8 millones. Véase “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - b) Informe de créditos relevantes - Líneas de Crédito y otras Obligaciones” más adelante en el presente documento.

Cesiones de deuda y financiamientos recibidos

- c) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de cesiones y asunciones, ciertos créditos ligados a Activos Portafolio Júpiter de la siguiente manera: i) un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por Ps.\$1,844 millones con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversos Activos del Portafolio Júpiter; ii) dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte; uno por Ps.\$526 millones y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por Ps. \$509 millones con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados al Activo denominado Santín y iii) también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; uno por US \$12.3 millones y otro por Ps.\$982.8 millones con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a los Activos denominados Atizapán Park y Tultepark.
- d) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió por medio de cesiones y asunciones, deuda de Fibra UNO, derivada de un crédito celebrado con Metlife México, S.A. por Ps.\$733 millones correspondiente al Activo denominado Doña Rosa y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió por medio de cesiones y asunciones, deuda de Fibra UNO, derivada de un crédito con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; por US\$750 millones, relacionado al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de US \$145 millones con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México, con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento a corto plazo. También se cedió otro crédito celebrado con Banco BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por Ps.\$1,450 millones el 8 de diciembre de 2025 con vencimiento a corto plazo.

Todas las anteriores, se identifican en el presente documento como las “Operaciones de Deuda”.

Sustitución del Administrador

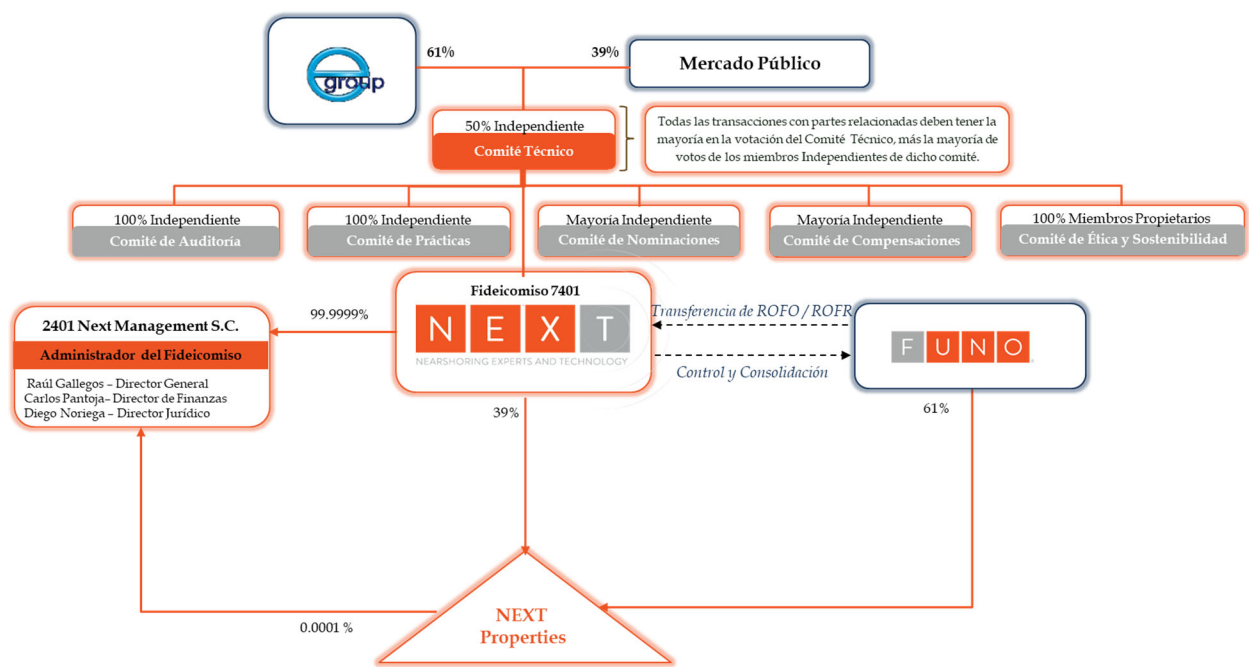
Mediante Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución de Nearshoring Experts & Technology por 2401 NEXT Management S.C., como Administrador del Fideicomiso (la “Sustitución del Administrador”), y conjuntamente con la Oferta Subsecuente, las

Operaciones NEXT, las Operaciones FUNO, el Intercambio de Senior Notes y las Operaciones de Deuda, las “Operaciones de Consolidación”).

Tras la consumación de las operaciones descritas anteriormente, el Portafolio está compuesto al 31 de diciembre de 2025 por 201 Activos divididos en 68 Bienes Inmuebles en la región *Centro*, 103 Bienes Inmuebles en la región *Norte*, 18 Bienes Inmuebles en la región *Bajío y Occidente* y 12 Bienes Inmuebles en Mercados *Secundarios*, con 7.5 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región *Centro*, 1.7 millones corresponden a la región *Norte*, 0.9 millones corresponden a la región *Bajío y Occidente* y 0.2 millones corresponden a *Mercados Secundarios*).

[sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



[sección de página intencionalmente en blanco]

b) Descripción del negocio

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Estamos enfocados a invertir en Activos con vocación industrial, divididos en categorías como logística, manufactura ligera y *business parks*. Para consultar la información relativa a los Activos en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

Riesgos de Cambio Climático

Los principales riesgos físicos de cambio climático, a los que los Bienes Inmuebles de Fibra Next están expuestos, se encuentran:

(1) Estrés Hídrico. La presión sobre la disponibilidad de recursos hídricos que puede derivarse de cambios en los patrones de precipitación, sequías recurrentes o reducciones sostenidas en la disponibilidad de agua. Este riesgo puede afectar la operación, mantenimiento y desarrollo de Activos; así como, generar mayores costos de abastecimiento, requerimientos adicionales de inversión en medidas de eficiencia y resiliencia hídrica, e incluso interrupciones operativas en aquellas ubicaciones con mayor dependencia del recurso; principalmente, en los estados de Estado de México, Querétaro y Jalisco.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Para determinar la concentración del riesgo de estrés hídrico, se consideraron aquellas entidades federativas en las que Fibra NEXT tiene Activos y donde el valor de los Activos representa más de Ps. \$13 mil millones conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

(2) Sequías. Fenómeno meteorológico recurrente y acentuado, caracterizado por la escasez prolongada de lluvia, altas temperaturas y mayor evaporación, exacerbado por el calentamiento global. Este riesgo puede afectar la disponibilidad de agua necesaria para la operación, mantenimiento y desarrollo de Activos, aumentar los requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa; así como, incrementar los requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa; principalmente, en los estados de Estado de México, Nuevo León y Querétaro.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Para determinar la concentración del riesgo de sequía, se consideraron aquellas entidades federativas en las que en las que Fibra NEXT tiene Activos y donde el valor de los Activos representa más de Ps. \$15 mil millones conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045).

(3) Inundaciones. Aumento de frecuencia e intensidad del desbordamiento de agua, provocado por lluvias extremas, y el aumento del nivel del mar, intensificados por el calentamiento global. Estos eventos superan la capacidad de absorción del suelo y de drenaje urbano, causando mayores desastres. Este riesgo puede afectar la integridad física, operatividad y accesibilidad de los Activos; así como, interrumpir temporalmente las operaciones, dañar infraestructura crítica y generar incrementos en costos de mantenimiento, reparación, aseguramiento y adaptación; principalmente, en el Estado de México.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Para determinar la concentración del riesgo de inundaciones, se consideraron aquellas entidades federativas en las que en las que Fibra NEXT tiene Activos y donde el valor de los Activos representa más de Ps. \$5 mil millones conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045).

(ii) *Patentes, licencias, marcas y otros contratos*

A la fecha del presente documento, 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 la 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 31 de diciembre de 2025, el Portafolio incluía Arrendatarios que eran empresas de una amplia gama de industrias, incluyendo tiendas de autoservicio, logística, bienes de consumo y manufactura, entre otras. Al 31 de diciembre de 2025, 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.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en ABR	ABR (m ²)	% ABR Total
Logística	351,202	3.3%	Logística	259,535	3.6%
Tienda de Autoservicio	250,159	2.4%	Tienda de Autoservicio	172,522	2.4%
Logística	178,378	1.7%	Tienda de Autoservicio	108,827	1.5%
Tienda de Autoservicio	176,063	1.7%	Logística	103,148	1.4%
Alimentos y Bebidas	172,178	1.6%	Tienda de Autoservicio	88,881	1.2%
Tienda de Autoservicio	125,611	1.2%	Alimentos y Bebidas	87,102	1.2%
Logística	123,736	1.2%	Logística	85,933	1.2%
Alimentos y Bebidas	114,762	1.1%	Automotriz	83,695	1.1%
Logística	112,010	1.1%	Salud y Farmacéutica	82,039	1.1%
Automotriz	104,342	1.0%	Alimentos y Bebidas	80,877	1.1%
10 Clientes 2025	1,708,442	16.2%	10 Clientes 2025	1,152,560	15.8%

Para mayor información ver sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso - Diversificación de Arrendatarios”, del presente documento.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(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.

Esta sección es un resumen de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs que son aplicables al Fideicomiso y a los Tenedores con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los inversionistas y posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que se describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los inversionistas y potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

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 el 31 de diciembre de 2025. 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 y disminuirá el costo comprobado de adquisición que tengan dichos CBFIs que tengan los Tenedores que la reciban, actualizando el monto de dicha diferencia desde el mes en que se entregue hasta el mes en que el Tenedor enajene parcial o totalmente los CBFIs que tenga en la enajenación inmediata posterior a la entrega que realice.

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. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la LISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, el Emisor no sería sujeto del régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR y, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio,

la parte del Resultado Fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre que se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.14. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026.

- Los fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la Bolsa para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Consideraciones Generales

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. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero ²		
Régimen fiscal	Personas físicas	Personas morales	SIEFORES ³	Personas físicas	Personas morales	Fondos de pensiones y jubilaciones
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Distribución de Resultado Fiscal					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Retención ⁴	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Resultado fiscal no distribuido					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso ⁵	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Reembolso de capital					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Ganancia por enajenación de inmuebles previo al periodo mínimo					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso ⁶	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	Enajenación de CBFIs Ganancia por enajenación de CBFIs					
Tratamiento fiscal	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

² No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.

³ Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

⁴ Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias.

⁵ El Fiduciario, por cuenta de los Tenedores, deberá pagar el ISR a la tasa del 30%. El impuesto será acreditable para los Tenedores, siempre que dichas distribuciones sean acumulables para ellos, sin que se les deba retener el impuesto al momento de la distribución.

⁶ Ídem.

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

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

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.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, particularmente el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales; y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los Impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

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 31 de diciembre de 2025 cuenta con 3 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Panorama Económico Mundial

El Fondo Monetario Internacional (FMI), junto con la OCDE, estima un crecimiento económico global de 3.1% para 2025 y entre 2.9% y 3.1% para 2026, en un contexto de desaceleración moderada. Las economías avanzadas crecerían alrededor de 1.5%, mientras que las economías emergentes y en desarrollo mantendrían un mayor dinamismo, con un crecimiento cercano al 4%, liderado por Asia e India.

La inflación global continúa desacelerándose gradualmente, aunque con diferencias entre países. En Estados Unidos, se mantiene por encima de la meta, lo que prolonga una postura monetaria restrictiva. En este entorno, el Banco Mundial mantiene una visión cautelosa, con un crecimiento global estimado entre 2.6% y 2.9%, y tasas de interés elevadas por más tiempo.

La OCDE advierte que la incertidumbre política y el aumento de barreras comerciales siguen limitando la inversión y el comercio internacional, presionando el crecimiento económico. En diciembre, la Reserva Federal redujo su tasa por tercera ocasión consecutiva, ubicándola en un rango de 3.5% a 3.75%, aunque anticipa únicamente un recorte adicional en 2026.

En comercio internacional, China reforzó su liderazgo con un superávit comercial histórico cercano a 1 billón de dólares en los primeros once meses de 2025, manteniendo exportaciones sólidas pese a las tensiones comerciales.

Panorama Económico en México

A finales de 2025, la economía mexicana registró un crecimiento anual estimado de 0.2%, el nivel más bajo desde 2021. La CEPAL proyecta un crecimiento de 0.4% para el cierre de 2025 y una recuperación moderada de 1.3% en 2026, aunque persisten riesgos asociados al entorno externo.

La inflación continuó moderándose y en noviembre de 2025 se ubicó en 3.8% anual. En respuesta, el Banco de México mantuvo el ciclo de reducción de tasas, ubicando la tasa de referencia en 7.25%, con expectativas de un recorte adicional de 25 puntos base al cierre del año.

Durante el cuarto trimestre de 2025, el Peso se mantuvo estable, con un tipo de cambio promedio de Ps.\$18.39 por Dólar, apoyado por el buen desempeño de las exportaciones, la estabilidad de las cuentas externas y el ingreso de inversión extranjera. En octubre, México se consolidó por segundo mes consecutivo como el principal socio comercial de Estados Unidos, con exportaciones por US\$44,578 millones, 0.9% superiores a las del mismo mes de 2024.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Mercado Industrial

Durante 2025, 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.

En los últimos años, la fuerte demanda de espacios industriales provocó una rápida absorción del inventario disponible, lo que incentivó el desarrollo de nuevas naves industriales en diversos corredores del país. Sin embargo, durante 2025 comenzó a observarse una incorporación más acelerada de nueva oferta, especialmente en mercados del norte y de la frontera, lo que ha generado un incremento en las tasas de disponibilidad en algunas ciudades.

A pesar de este incremento en la oferta, la demanda estructural del mercado se mantiene positiva, impulsada principalmente por la relocalización de cadenas productivas. El *nearshoring* continúa siendo uno de los principales motores del sector, particularmente en industrias vinculadas a manufactura, electrónica, automotriz, logística y comercio electrónico. Empresas globales siguen trasladando o expandiendo operaciones desde Asia hacia México para acercarse a los mercados de Estados Unidos y Canadá, aprovechando la integración comercial bajo el T-MEC.

De manera paralela, algunas compañías continúan adoptando la estrategia conocida como *“flight to quality”*, priorizando inmuebles industriales con mejores especificaciones técnicas, mayor eficiencia energética y ubicaciones estratégicas que permitan optimizar sus operaciones logísticas y productivas.

En términos generales, el mercado ha transitado hacia una etapa de mayor equilibrio entre oferta y demanda. Mientras que ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Guanajuato mantienen tasas de disponibilidad relativamente bajas, algunos mercados fronterizos – como Monterrey, Ciudad Juárez, Reynosa y Tijuana – han registrado niveles de vacancia más elevados debido al ingreso reciente de nuevos desarrollos.

Los precios promedio ponderados de salida en arrendamiento para espacios industriales Clase A continuaron mostrando una tendencia al alza durante 2025, aunque con ritmos más moderados respecto a años previos. Al cierre del año, los precios se ubican aproximadamente entre US\$5.0 y US\$10.0 por metro cuadrado mensual, dependiendo de la ciudad, ubicación y especificaciones del inmueble. En mercados con disponibilidad limitada y alta demanda logística, los precios premium pueden situarse por encima de estos rangos.

El concepto de *“last mile”* continúa ganando relevancia dentro de las estrategias de empresas de logística, comercio electrónico y distribución, que buscan ubicaciones cercanas a los principales centros de consumo para reducir tiempos de entrega y optimizar la eficiencia operativa. Este fenómeno ha impulsado particularmente el desarrollo de espacios logísticos en las principales zonas metropolitanas.

Asimismo, tendencias estructurales como la Industria 4.0, la automatización de procesos, la digitalización de operaciones y la sustentabilidad continúan ganando terreno dentro del sector industrial. Cada vez más desarrolladores incorporan certificaciones ambientales, eficiencia energética y tecnología avanzada en sus proyectos para responder a las exigencias de empresas globales.

Con el desarrollo continuo de nuevos proyectos, la consolidación del *nearshoring* y la creciente especialización de los corredores industriales, se espera que el mercado industrial mexicano mantenga una trayectoria de crecimiento sostenido en el mediano plazo, aunque con un comportamiento más selectivo entre ciudades y submercados.

Finalmente, México continúa posicionándose como uno de los destinos más atractivos para la inversión industrial en América del Norte, gracias a su ubicación estratégica, su base manufacturera consolidada, su red de tratados comerciales y su competitividad en costos laborales, factores que seguirán fortaleciendo su papel dentro de las cadenas globales de suministro.

Región Centro conformada por Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Puebla

Ciudad de México

A diciembre de 2025, el mercado industrial de la Ciudad de México registró un inventario total de 35.4 millones de metros cuadrados, consolidándose como el mercado industrial más grande de México y uno de los más relevantes de Latinoamérica. Dentro de este inventario, los inmuebles Clase A concentran más de 18.3 millones de metros cuadrados, mientras que los inmuebles Clase B superan los 17.1 millones de metros cuadrados. El submercado de Cuautitlán-Tultitlán-Tepotztlán (CTT) continúa siendo el principal clúster logístico e industrial del país, con más de 14.2 millones de metros cuadrados de inventario, lo que representa aproximadamente el 40% del inventario total de la zona metropolitana.

La demanda industrial se mantiene sólida impulsada principalmente por operaciones logísticas, comercio electrónico y empresas vinculadas a cadenas de suministro regionales. A diciembre de 2025, la tasa de disponibilidad del mercado se ubicó en 2.07%, equivalente a más de 733 mil metros cuadrados disponibles, reflejando un mercado aún restringido en oferta. La mayoría de los nuevos desarrollos continúan registrando pre-arrendamientos antes de su entrega, particularmente en los corredores logísticos del norte de la zona metropolitana.

Actualmente se monitorean proyectos en construcción que suman más de 1.48 millones de metros cuadrados, de los cuales 1.39 millones corresponden a desarrollos Clase A. Los submercados con mayor actividad constructiva son Zumpango-AIFA, CTT y Toluca-Lerma, que concentran gran parte del nuevo pipeline industrial debido a su conectividad logística, disponibilidad de tierra y cercanía con corredores de transporte regionales.

En términos de demanda, la absorción neta acumulada del mercado alcanzó poco más de 1.0 millón de metros cuadrados, reflejando el dinamismo sostenido del sector industrial en la región. Durante el último periodo se registró una absorción anual cercana a 387 mil metros cuadrados, destacando la actividad en corredores emergentes como Zumpango-AIFA y Toluca-Lerma, así como la consolidación del corredor CTT, donde se continúan registrando operaciones logísticas de gran escala.

En cuanto a precios, al cierre del periodo el precio promedio ponderado de salida para naves industriales en la Ciudad de México se ubicó en US\$9.71 por metro cuadrado al mes. Los precios presentan una amplia variabilidad dependiendo del submercado, especificaciones del inmueble y ubicación, con rangos que van desde US\$3.26 hasta US\$15.23 por metro cuadrado mensual. En los corredores logísticos más consolidados, como CTT y Vallejo-Azcapotzalco, los precios continúan presionados al alza debido a la baja disponibilidad de espacios industriales de alta calidad.

Puebla

Puebla forma parte de la región centro del país y, a la fecha de este reporte, no se encuentra subdividido en submercados.

Las propiedades que conforman el Portafolio Estabilizado representan aproximadamente 100 mil m² de ABR, equivalente al 5.9% del ABR total de este mercado.

Región Norte conformada por Baja California, Chihuahua (Cd. Juárez), Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas

Ciudad Juárez

Ciudad Juárez se mantiene como una de las plazas industriales más relevantes del norte del país, gracias a su ubicación estratégica en la frontera con Estados Unidos y su papel clave dentro de las cadenas de manufactura y exportación. Al 2025, el mercado registró una absorción neta de 249 mil m², impulsada principalmente por el arrendamiento de espacio existente, lo que representó la primera reducción significativa en la oferta de espacios especulativos previamente desocupados en el mercado.

La actividad constructiva se mantuvo sin nuevos inicios durante el último trimestre de 2025, por lo que el inventario en desarrollo cerró el año en 104 mil m² cuadrados, reflejando una postura más cautelosa por parte de los desarrolladores ante las condiciones actuales del mercado. La tasa de vacancia total se ubicó en 9.0% al cierre del periodo.

La dinámica del mercado continúa mostrando señales de estabilización. Si bien la actividad de arrendamiento presentó una mejora durante el tercer trimestre de 2025, ésta se desaceleró hacia el cierre del año. No obstante, la limitada salida de inquilinos, la reducción en entregas especulativas y una menor actividad en nuevos inicios de construcción han contribuido a un ajuste gradual hacia niveles históricos. A pesar de la incertidumbre persistente en torno al entorno comercial y arancelario, un reciente repunte en la demanda por espacios industriales sugiere una recuperación en la confianza de los ocupantes y anticipa un inicio de año con mayor dinamismo.

Las propiedades que forman parte del Portafolio Estabilizado representan aproximadamente 352 mil m² de ABR en este mercado. La mayoría de nuestras propiedades se centran en operaciones de manufactura ligera de productos distribuidos en el mercado estadounidense. Estas propiedades se ubican principalmente en la Avenida Independencia, considerada la vía más importante de Ciudad

Juárez por empresas dedicadas a la manufactura y distribución de bienes. Algunos de nuestros inquilinos en este mercado son Lear, Coclisa, Boardman, Nidec, entre otros.

Monterrey

Monterrey se consolida como una pieza clave del sector industrial en México, gracias a su ubicación estratégica, infraestructura robusta y cercanía con la frontera que permiten a los arrendatarios optimizar sus operaciones. En el último trimestre de 2025, el mercado registró 251 mil m² de nueva construcción, de los cuales el 86% corresponde a espacios disponibles para arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2025, la absorción neta acumulada fue de 1 millón de m², 20% menor en comparación al 2024. La tasa de vacancia cerró en 6.2%.

El precio de lista se mantuvo relativamente estable al finalizar del 2025, con un promedio de US\$7.07 por m² al mes, manteniéndose igual al registrado en el mismo periodo del año anterior. El inventario industrial total alcanzó 17.5 millones de m², reflejando un crecimiento anual de 9.3%.

El submercado con mayor actividad fue Apodaca, que concentra el 34% del inventario. Santa Catarina y Ciénega igualmente registraron una participación significativa, con 19% y 13% respectivamente.

Se espera que durante lo que resta de 2026 continúe la actividad constructiva en Monterrey, aunque con mayor cautela por parte de los desarrolladores, quienes están reduciendo el lanzamiento de nuevos proyectos especulativos ante el alza en vacancia. El escenario apunta a una consolidación del mercado, donde la oferta nueva, la demanda real y los precios se estabilicen tras los años de expansión intensa.

Tijuana

Tijuana atraviesa un periodo de ajuste, aunque se mantiene como un mercado industrial con potencial estratégico, impulsado por su cercanía con la frontera y su relevancia para la manufactura y la logística. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el inventario industrial clase A registró un crecimiento anual de 11%, derivado de la incorporación de 27 edificios concluidos durante el año, que en conjunto sumaron 455 mil m² de ABR.

No obstante, la demanda mostró señales de moderación: la absorción neta acumulada en el semestre fue limitada, ubicándose por debajo del mismo periodo del año anterior, mientras que la absorción bruta alcanzó niveles impulsados por la reactivación de negociaciones que se encontraban en pausa en Tijuana.

El incremento en la oferta vacante tuvo un impacto relevante: la tasa de vacancia en edificios clase A se ubicó en 14.3%, uno de los niveles más altos registrados históricamente. Considerando todas las clases, la tasa de vacancia se estima en 8.6% al cierre del cuarto trimestre de 2025, debido principalmente a la entrada al mercado de nuevos espacios aún sin ocupar. En paralelo, la actividad

constructiva ha mostrado una desaceleración, con 185 mil m² en desarrollo, cifra que se ubica 38% por debajo de la registrada al cierre del periodo previo.

En cuanto a precios, el promedio de renta clase A se mantuvo relativamente estable, ubicándose en US\$8.7 por pie² al mes, lo que representa un incremento anual de 4%, reflejando que, pese al aumento en vacancia, los espacios mejor ubicados o con mejores atributos continúan sosteniendo su valor.

Aunque Tijuana enfrenta retos asociados a una mayor disponibilidad de espacios y una menor absorción neta, los fundamentales permanecen sólidos, respaldados por su ubicación, la demanda manufacturera orientada a exportación y la actividad constructiva. Se anticipa que la vacancia se mantenga al alza en el corto plazo; no obstante, una recuperación en la actividad comercial podría favorecer la estabilización del mercado hacia finales del año.

Las propiedades del Portafolio Estabilizado representan aproximadamente 209 mil m² de ABR en los principales parques de Tijuana, como Otay/Alamar, Pacífico y El Lago. Destacan los activos en el parque industrial Alamar, con aproximadamente 100 mil m² de ABR, ofreciendo instalaciones de primera clase adaptadas a las necesidades de sus inquilinos. Nuestros arrendatarios en esta región incluyen empresas de las industrias farmacéutica, de equipo médico, textil y electrónica, entre otras.

Región Bajío y Occidente conformada por Guanajuato, Jalisco y Querétaro

Guadalajara

Guadalajara se consolida como un polo industrial estratégico en el occidente del país, gracias a su ubicación en la zona de mayor consumo de la región y su conectividad con los principales corredores logísticos nacionales. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el inventario industrial alcanzó 5.5 millones de m².

La demanda se mantuvo activa, con una absorción neta acumulada superior a 427 mil m² al cierre del cuarto trimestre de 2025, cifra que se posiciona 7% por debajo del mismo periodo de 2024. La absorción bruta alcanzó 594 mil m². La demanda nueva se ha mantenido cautelosa; no obstante, la disminución de desocupaciones y la entrega de espacios pre-arrendados han favorecido el comportamiento del indicador. La tasa de vacancia se ubicó en 2.5%, manteniendo una tendencia a la baja durante el año.

La actividad constructiva se mantiene en niveles relevantes, tras la recuperación observada en 2025 que impulsó dos trimestres consecutivos con 399 mil m² en desarrollo. Durante el año, se incorporaron 483 mil m² de nueva oferta, con lo que el inventario clase A alcanzó 5.5 millones de m², representando un incremento anual de 9.6%.

En cuanto a precios, el promedio regional se mantuvo en US\$7.96/m²/mes, influenciado por el desarrollo de nuevos proyectos y fluctuaciones en el tipo de cambio que derivaron en ajustes en los niveles de renta. Los submercados más consolidados, como Zapopan Norte y El Salto, concentran los valores más altos, mientras que Acatlán presenta la mayor vacancia de la región, con precios más competitivos.

Con baja disponibilidad, un inventario en expansión y una demanda diversificada, Guadalajara continúa posicionándose como un mercado atractivo para la manufactura y la logística, con expectativas de crecimiento sostenido hacia el cierre de 2026.

Querétaro

Querétaro se posiciona como uno de los mercados industriales más activos del Bajío: al 31 de diciembre de 2025 concentró el 38% de la demanda bruta de espacios industrializados de la región, siendo el segundo estado con mayor actividad comercial. Esto se da en un contexto de crecimiento del inventario regional (14.7 millones de m² en el Bajío, +3% anual), donde Querétaro y Guanajuato han liderado la incorporación de nueva oferta, con Querétaro absorbiendo más de la mitad de la nueva oferta registrada.

A pesar de su dinamismo, Querétaro también presenta la tasa de vacancia más alta de la región al cierre del cuarto trimestre de 2025, con 6% de espacios disponibles, debido al ingreso de oferta nueva que aún no ha sido ocupada y algunas desocupaciones durante el año.

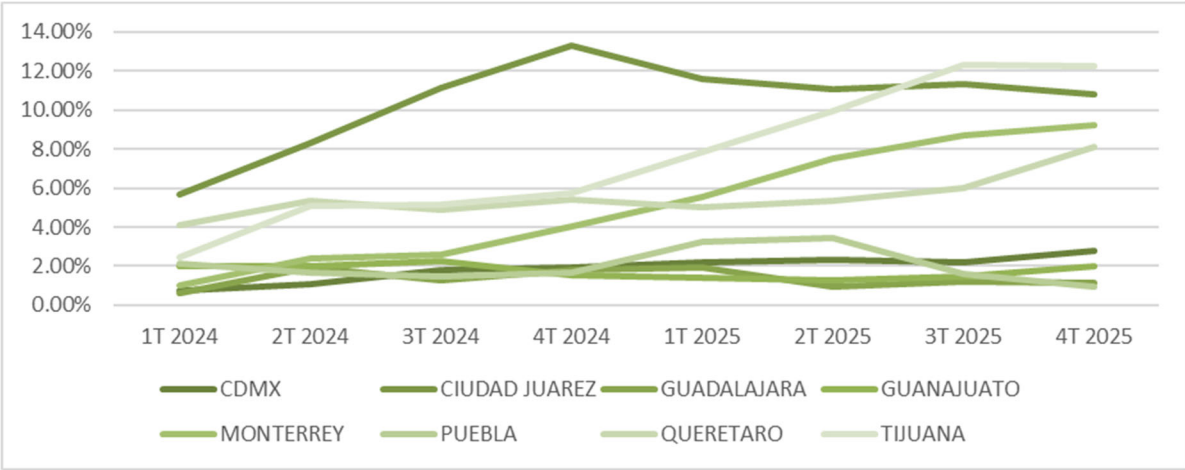
Las propiedades que forman parte del Portafolio Estabilizado representan aproximadamente 362 mil m² de ABR en Querétaro, enfocadas principalmente en operaciones logísticas dentro y fuera de la Ciudad de Querétaro, ofreciendo tanto centros de distribución de última milla para consumo local, como Querétaro Parque VI, así como ubicaciones ideales para conectar la cadena de distribución entre las regiones norte y centro del país, como Querétaro Parque II y Querétaro Parque VI. En este mercado contamos con inquilinos como Bridgestone, Danone, Coca-Cola y Ryder, entre otros.

Región Mercados Secundarios está conformada por Quintana Roo, Chihuahua, Durango, Morelos, Aguascalientes, Chiapas, Zacatecas y Sonora



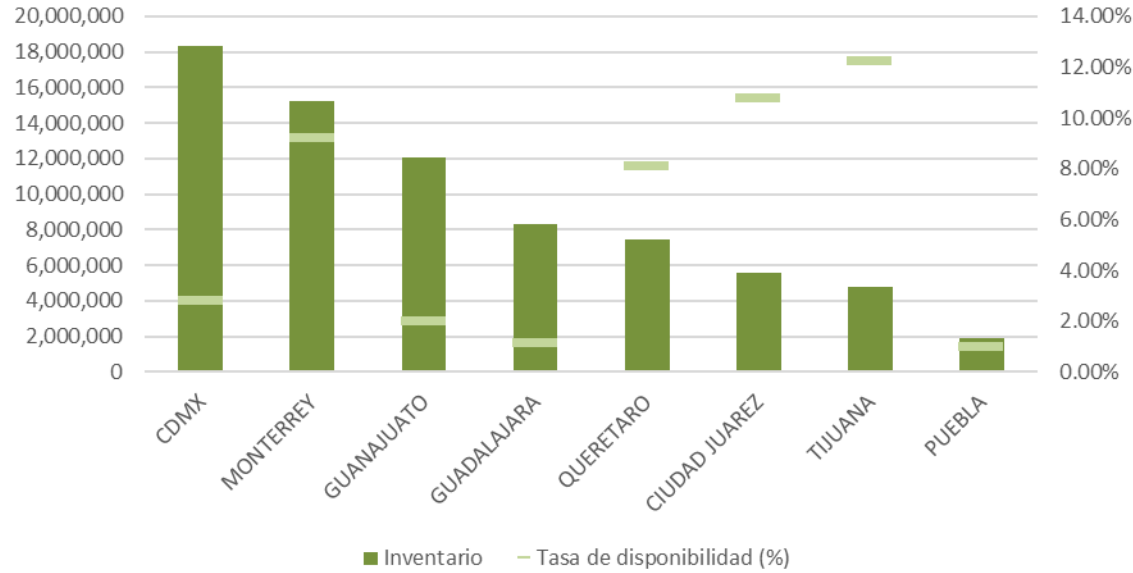
Fuente: Colliers

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

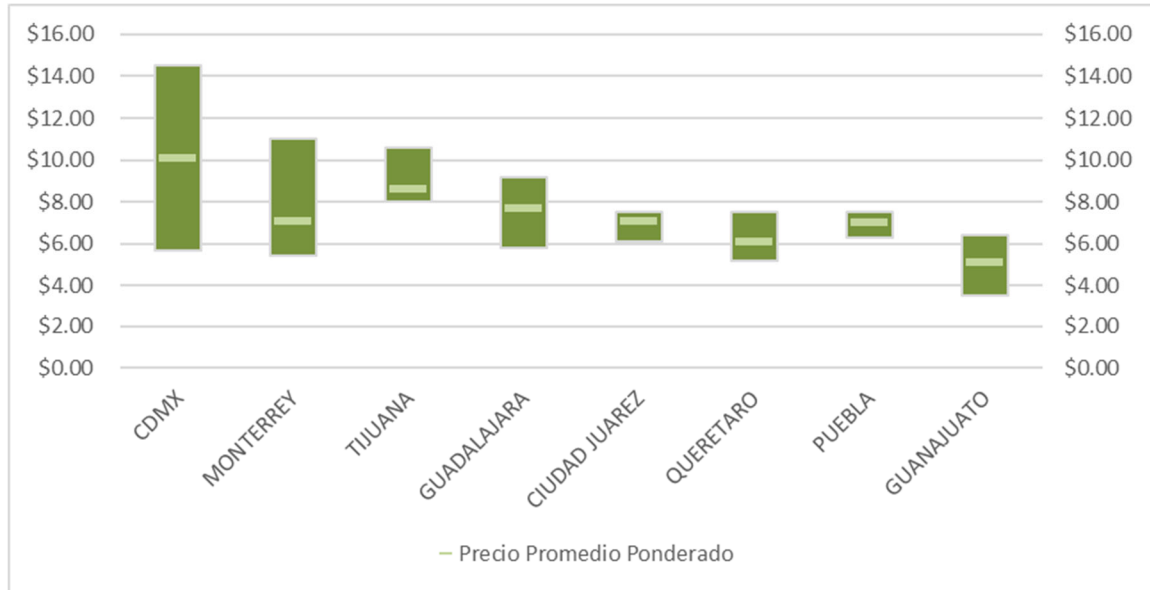
Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

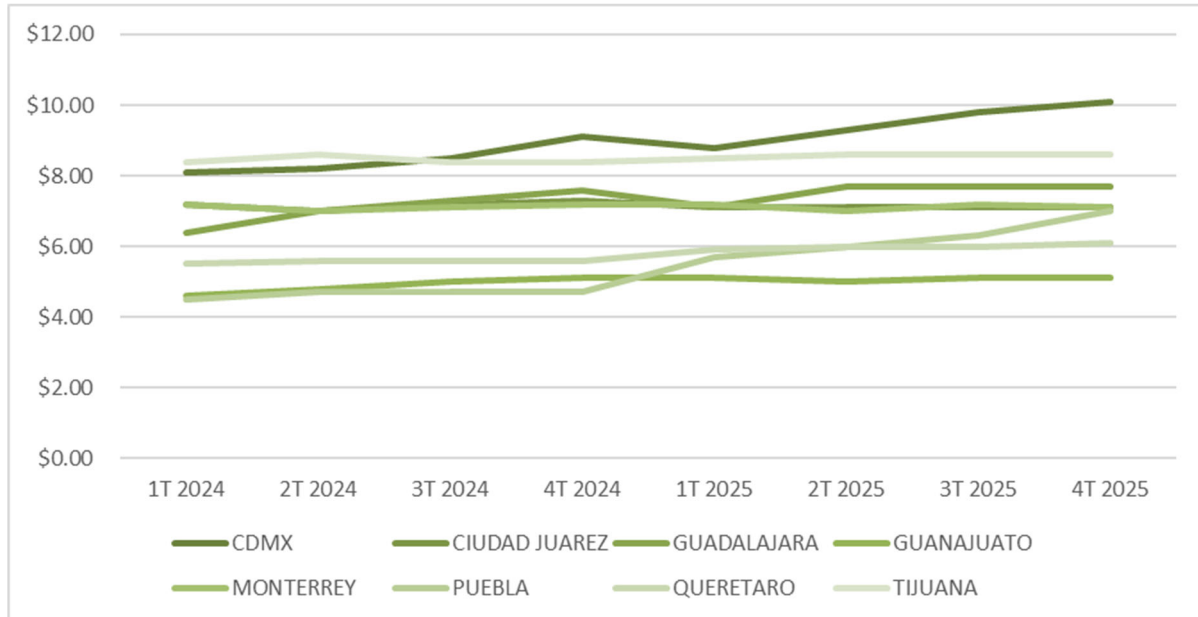
[sección de página intencionalmente en blanco]

**recios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A**



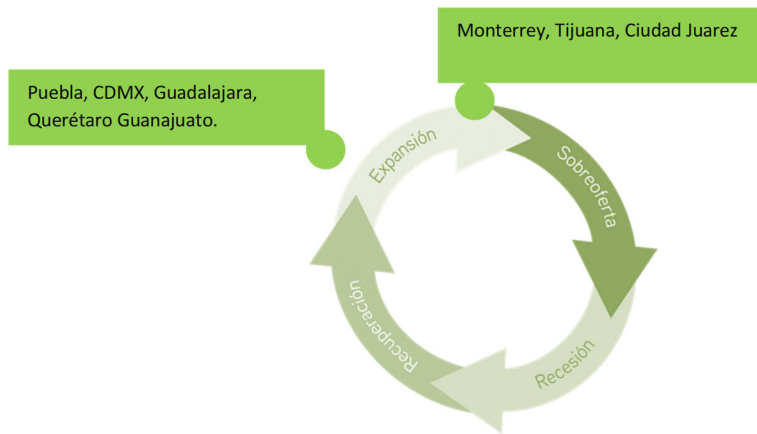
Fuente: Colliers

**Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A**



Fuente: Colliers

[sección de página intencionalmente en blanco]



[sección de página intencionalmente en blanco]

FIBRAS

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.

La introducción de la Fibra como vehículo de inversión en México y el establecimiento del régimen fiscal aplicable a las Fibras representaron un nuevo tipo de valor mexicano disponible para inversionistas institucionales y minoristas. La estructura legal de una Fibra es el resultado de reformas promulgadas a lo largo de varios años a (i) diversas disposiciones de las leyes fiscales mexicanas, (ii) regulaciones aplicables a la negociación de valores en México, (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES) mexicanas que permiten la inversión en Fibras por parte de las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES) mexicanas y (iv) las regulaciones fiscales anuales emitidas por el Servicio de Administración Tributaria (Resolución Miscelánea Fiscal).

[sección de página intencionalmente en blanco]

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

Industrial

A lo largo de 2025, 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.

En las principales metrópolis de la región, la disponibilidad de espacios industriales se mantiene generalmente por debajo del 10%, reflejando una demanda sólida por instalaciones logísticas y de manufactura. No obstante, algunos mercados presentan niveles más elevados, como Mexicali con 13.7%, Tijuana con 12.2% y Río de Janeiro con 11.0%, mientras que Ciudad Juárez registra una disponibilidad cercana al 10.8%. Este comportamiento está estrechamente relacionado con la expansión del comercio electrónico, el crecimiento de los corredores logísticos y la consolidación del *nearshoring*, factores que han impulsado la necesidad de espacios estratégicamente ubicados para actividades de logística y manufactura.

Las empresas han centrado sus estrategias en sectores clave como la manufactura avanzada, la automatización tecnológica, la sostenibilidad y las iniciativas de Industria 4.0, con el objetivo de mejorar la eficiencia operativa y responder a las cambiantes exigencias del mercado. Estas acciones no solo han fortalecido la competitividad regional, sino que también han acelerado la modernización del sector industrial.

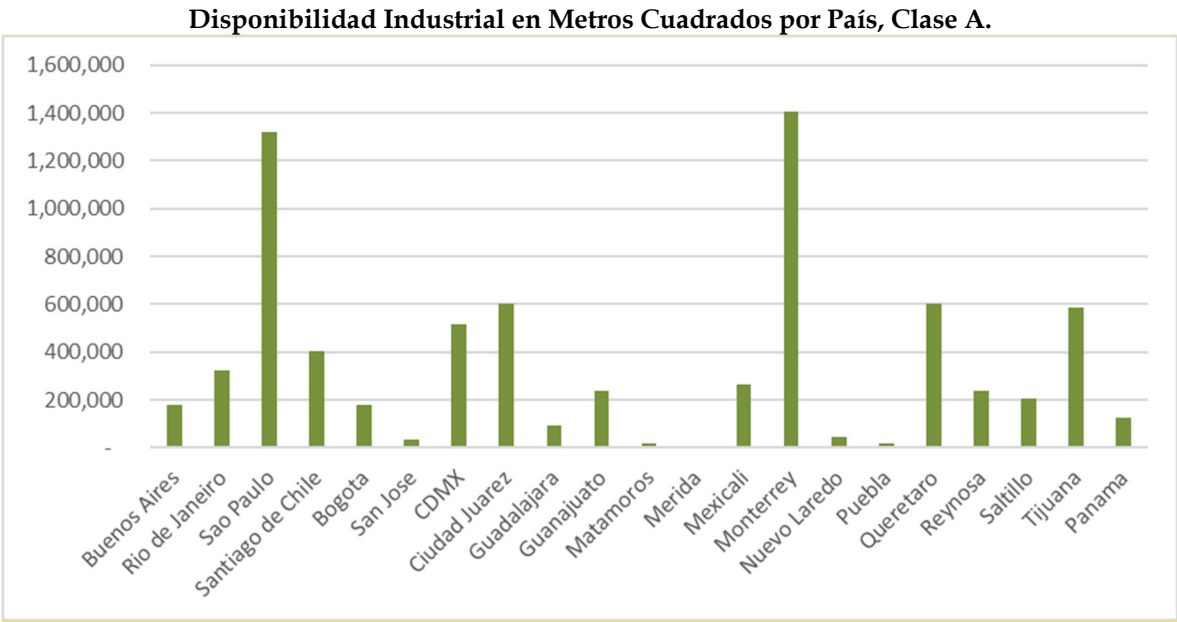
Se espera que este mercado mantenga su dinamismo durante los próximos años, con una demanda creciente de espacios industriales, particularmente en ubicaciones estratégicas que permitan optimizar las cadenas de suministro y fortalecer la integración regional de la manufactura.



Fuente: Colliers

Con base en información de Colliers al cierre del 4T 2025, el costo mensual promedio de arrendamiento en naves industriales de clase A en Latinoamérica oscila entre aproximadamente US\$5.00/m²/mes y US\$10.00/m²/mes. Dentro de este rango, México se posiciona como uno de los mercados con mayores niveles de renta, destacando ciudades como Ciudad de México con US\$10.10/m² y Mérida con US\$10.00/m², superando a mercados relevantes como San José, Buenos Aires y São Paulo.

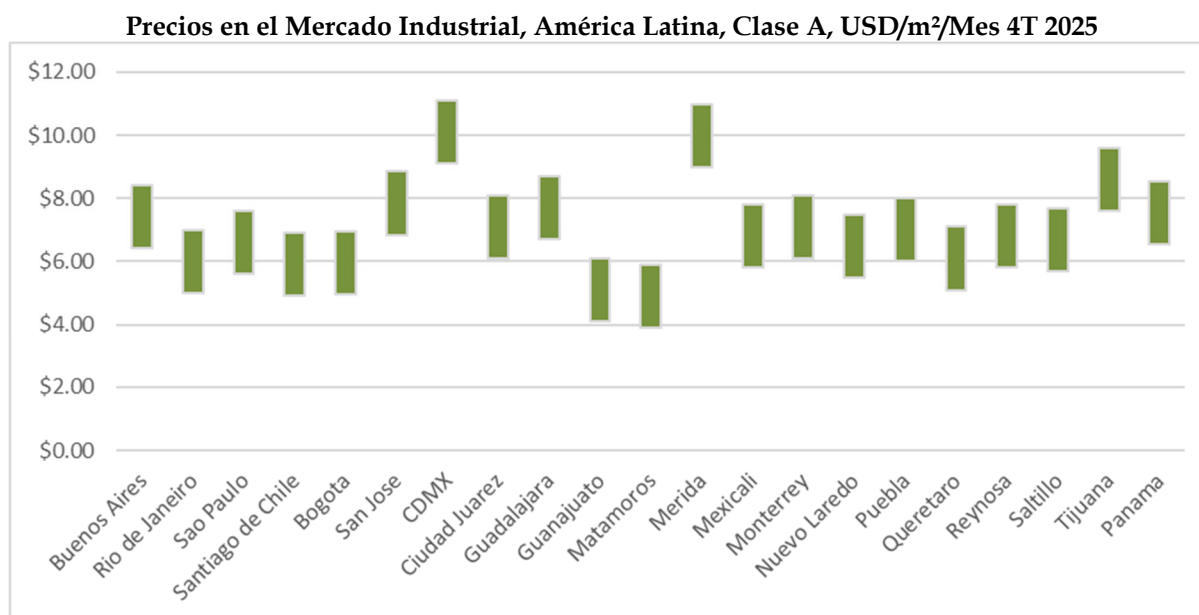
En términos de disponibilidad, las tasas más elevadas se observan en Mexicali (13.7%), Tijuana (12.2%) y Río de Janeiro (11.0%), lo que indica una mayor oferta relativa en estos mercados. En contraste, ciudades como Mérida (0.2%), Guadalajara (1.1%), Puebla (1.0%) y Guanajuato (2.0%) presentan niveles de disponibilidad considerablemente bajos, reflejando altos niveles de ocupación y una fuerte demanda por espacios industriales.



Fuente: Colliers

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.

La combinación de una demanda elevada y una oferta limitada en varios mercados clave ha generado presiones al alza en los precios. Ante este panorama, los principales actores del sector han adoptado estrategias más estrictas en las negociaciones contractuales, mientras que muchas empresas han optado por el pre-arrendamiento de espacios en desarrollo como mecanismo para asegurar ubicaciones estratégicas dentro de mercados altamente competitivos.



Fuente: Colliers

México se posiciona como un mercado con un equilibrio entre oportunidades y desafíos, caracterizado por sectores industriales en constante expansión y una creciente integración con las cadenas de suministro globales. Su capacidad de adaptación a las dinámicas del mercado refuerza su atractivo para inversionistas y desarrolladores. Se espera que en los próximos años estos mercados continúen consolidándose, desempeñando un papel fundamental dentro del sector industrial de América Latina.

No obstante, a nivel global, el contexto económico continúa mostrando episodios de incertidumbre derivados de factores geopolíticos, tensiones comerciales y cambios en las políticas económicas de diversas regiones. Estas circunstancias han generado impactos financieros relevantes en varias economías, afectando distintos sectores del mercado inmobiliario.

A pesar de estos desafíos, el sector industrial en México ha demostrado una notable capacidad de resiliencia y adaptación, consolidándose como uno de los pilares del desarrollo económico del país y como uno de los mercados más dinámicos dentro del panorama inmobiliario de América Latina.

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.

México se ha convertido en una oportunidad de interés para los inversionistas debido a la resiliencia de su economía y la robustez de sus fundamentos macroeconómicos. El mercado mexicano ofrece diversas alternativas de inversión para el sector inmobiliario tales como los CKDs, las FIBRAS y las acciones ordinarias. Estos instrumentos hacen partícipes a los inversionistas en el mercado

inmobiliario mexicano capitalizando a los desarrolladores y sus proyectos. Actualmente, el mercado inmobiliario en México está conformado por un número limitado de desarrolladores que cuentan con la capacidad económica y el *know-how* para completar proyectos de gran escala.

Actualmente, existen 18 FIBRAS en México (incluyendo Fibra NEXT), algunas de las 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(vii) Estructura de administración

Para consultar información relativa a nuestra estructura de administración, ver sección “3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO”, del presente documento.

(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 31 de diciembre de 2025, 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 31 de diciembre de 2025, 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.

(ix) 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.

(x) Distribuciones

Operamos como una Fibra conforme a los Artículos 187 y 188 de la LISR a partir del ejercicio fiscal que termina el 31 de diciembre de 2025. 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. Para más información, ver “2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal”, del presente documento.

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	Fecha de Pago	Total distribuido
	(Ps.\$)		(Ps.\$ en miles)
2025			
Tercer trimestre.....	0.9500	10 noviembre 2025	188,242.5
Cuarto trimestre.....	1.3128	9 febrero 2026	515,134.2

[sección de página intencionalmente en blanco]

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

(i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Estabilizado se encuentra conformado por 201 Activos industriales y 7.5 millones de metros cuadrados ocupados al 97.7%.

La siguiente tabla presenta un resumen del Portafolio Estabilizado, al 31 de diciembre de 2025:

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	ABR Total ⁽²⁾	ABR Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	268,956	258,606	96.2%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,801,056	1,753,861	97.4%
INDIVIDUALES	3	92,525	92,525	100.0%
VERMONT	31	479,292	466,518	97.3%
MAINE	4	109,539	109,539	100.0%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	185,938	91.0%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
HERCULES	7	409,499	403,004	98.4%
JUPITER	18	1,391,797	1,274,072	97.8%
Total	201	7,542,978	7,286,086	97.7%

(2) Una vez terminado el ABR que se encuentra en desarrollo.

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. Juárez), 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 31 de diciembre de 2025, nuestro Portafolio Estabilizado consistía en:

- 68 Activos industriales en la región Centro, con un ABR aproximado de 4.7 millones de metros cuadrados (63.2% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 98.2% con base en el ABR.

103 propiedades industriales en la región Norte, con un ABR aproximado de 1.6 millones de metros cuadrados (22.2% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 96.7% con base en el ABR.

- 18 propiedades industriales en la región Bajío y Occidente, con un ABR aproximado de 1 millón de metros cuadrados (12.0% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 97.1% con base en el ABR.
- 12 propiedades industriales en la región Mercados Secundarios, con un ABR aproximado de 0.2 millones de metros cuadrados (2.6% del total del Portafolio Estabilizado), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 100% con base en el ABR.

Al 31 de diciembre de 2025 el 38.4% del Portafolio Estabilizado ha sido certificado como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*). Del total de metros cuadrados certificados, el 29.0% se encuentra en la región Centro, el 7.5% en la región Norte, el 0.9% en la región Bajío y Occidente, y el 1.0% en Mercados Secundarios.

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 31 de diciembre de 2025:

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 31 de diciembre de 2025, 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.

La siguiente tabla incluye información de nuestro Portafolio por región al 31 de diciembre de 2025:

Región	No. de Activos	ABR total (m2) ⁽¹⁾	ABR ocupado (m2)	% de ABR Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Centro	68	4,737,809	4,621,511	62.8%	98.2%	7,080.5	67.3%	127.7
Bajío y Occidente	18	953,184	867,964	12.6%	97.1%	1,143.7	10.9%	109.8
Norte	103	1,658,208	1,602,834	22.0%	96.7%	2,062.0	19.6%	107.2
Mercados Secundarios	12	193,777	193,777	2.6%	100.0%	227.5	2.2%	97.8
Total 2025	201	7,542,978	7,286,086	100.0%	97.7%	10,513.6	100.0%	120.2

(1) Considera 88,967 m² de ABR *in service*. Adicionalmente, se cuenta con 121,345 m² de ABR en desarrollo.

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.

Diversificación de Arrendatarios

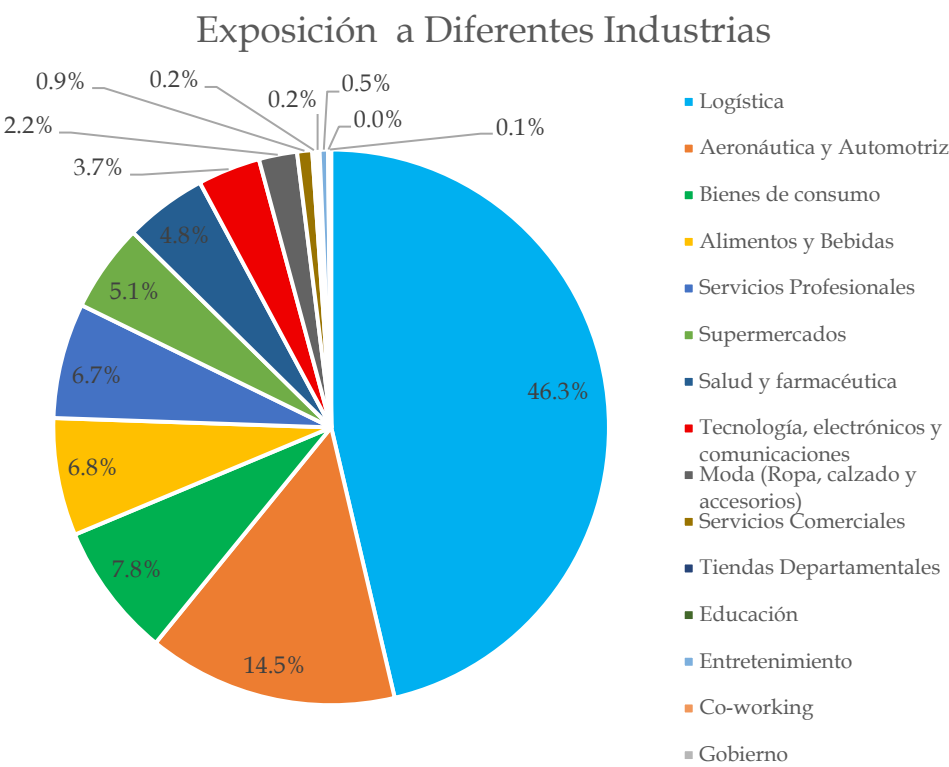
Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Estabilizado incluía Arrendatarios que eran empresas de una amplia gama de industrias, incluyendo tiendas de autoservicio, logística, bienes de consumo y manufactura, entre otras. Al 31 de diciembre de 2025, los diez mayores Arrendatarios del Portafolio Estabilizado ocupaban aproximadamente el 15.8% del ABR ocupado del Portafolio Estabilizado, y los diez mayores Arrendatarios del Portafolio Estabilizado representaban el 16.2% de RFA atribuible del Portafolio Estabilizado. Un Arrendatario multinacional líder en el mercado de logística representó a dicha fecha el 3.6% del ABR de nuestro Portafolio Estabilizado o el 3.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro Arrendatario representó más del 2.4% del ABR ocupado o del 2.4% de RFA anualizada atribuible del Portafolio Estabilizado. Creemos que la diversidad de la base de Arrendatarios del Portafolio Estabilizado ayudará a minimizar nuestra exposición a las fluctuaciones económicas en cualquier industria o sector económico o con respecto a un solo Arrendatario. Creemos que los Activos del Portafolio Estabilizado 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.

Las siguientes tablas muestran información sobre la distribución de nuestros principales Arrendatarios por ABR y RFA al 31 de diciembre de 2025:

Principales arrendatarios en RFA	RFA (Ps.\$ en miles)	% RFA Total	Principales arrendatarios en ABR	ABR (m ²)	% ABR Total
Logística	351,202	3.3%	Logística	259,535	3.6%
Tienda de autoservicio ⁽¹⁾	250,159	2.4%	Tienda de autoservicio ⁽¹⁾	172,522	2.4%
Logística	178,378	1.7%	Supermercados	108,827	1.5%
Supermercados	176,063	1.7%	Logística	103,148	1.4%

Alimentos y bebidas	172,178	1.6%	Supermercados	88,881	1.2%
Supermercados	125,611	1.2%	Alimentos y bebidas	87,102	1.2%
Logística	123,736	1.2%	Logística	85,933	1.2%
Alimentos y bebidas	114,762	1.1%	Automotriz	83,695	1.1%
Logística	112,010	1.1%	Salud y farmacéutica	82,039	1.1%
Automotriz	104,342	1.0%	Alimentos y bebidas	80,877	1.1%
10 Principales arrendatarios	1,708,442	16.2%	10 Principales arrendatarios	1,152,560	15.8%
⁽¹⁾ Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo diversas marcas (por ejemplo, Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).					

Otra fortaleza competitiva del Portafolio es su diversificación, no solo por ubicación, sino también por la cantidad y calidad de nuestros arrendatarios en diferentes industrias, como lo ilustra el siguiente gráfico:



Creemos que diversificar nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar la exposición a fluctuaciones del mercado en una industria o sector económico específico, o con respecto a un arrendatario en particular. Creemos que la calidad de nuestros arrendatarios nos distingue, ya que nuestra base de arrendatarios está compuesta por algunas de las empresas más grandes de México, así como por empresas internacionales con presencia en el país.

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 31 de diciembre de 2025, 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 31 de diciembre de 2025, aproximadamente 1.7% del ABR ocupado de nuestro Portafolio o 125,532 m² 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.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en los Activos que integran el Portafolio al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los Arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2026	167	935,537	12.8%	1,268.9	12.1%	113.0
2027	151	1,044,187	14.3%	1,472.8	14.0%	117.5
2028	196	1,229,715	16.9%	1,821.9	17.3%	123.5
2029	147	1,260,406	17.3%	1,834.0	17.4%	121.3
2029+	248	2,690,708	36.9%	3,912.7	37.2%	121.2
Contratos tácitamente renovados	32	125,532	1.7%	203.4	1.9%	135.1
Total	941	7,286,086	100.00%	10,513.6	100.0%	120.2

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, 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.

Regiones

Región Centro

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros Activos de la Región Centro por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.\$)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	-	-		-	0
BAJA CALIFORNIA	-	-		-	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0
CHIHUAHUA	-	-		-	0
CIUDAD DE MEXICO	82.6	82.4	99.7%	155.6	4
COAHUILA	-	-		-	0
COLIMA	-	-		-	0
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	4,489.0	4,372.9	98.1%	6,707.9	54
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0
HIDALGO	65.2	65.2	100.0%	76.5	1
JALISCO	-	-		-	0
MICHOACÁN	-	-		-	0
MORELOS	-	-		-	0
NAYARIT	-	-		-	0
NUEVO LEON	-	-		-	0
OAXACA	-	-		-	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	140.4	9
QUERÉTARO	-	-		-	0

QUINTANA ROO	-	-	-	0
SAN LUIS POTOSÍ	-	-	-	0
SINALOA	-	-	-	0
SONORA	-	-	-	0
TABASCO	-	-	-	0
TAMAULIPAS	-	-	-	0
TLAXCALA	-	-	-	0
VERACRUZ	-	-	-	0
YUCATÁN	-	-	-	0
ZACATECAS	-	-	-	0
Total 2025	4,737.8	4,621.5	98.2%	7,080.5
				68

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Activos de la Región Centro al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps.\$ en millones) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m² (Ps.\$) ⁽⁵⁾
2026	596,323	12.9%	865.8	12.2%	121.0
2027	674,660	14.6%	1,011.4	14.3%	124.9
2028	736,689	15.9%	1,148.5	16.2%	129.9
2029	680,780	14.7%	1,076.5	15.2%	131.8
2029+	1,866,597	40.4%	2,844.2	40.2%	127.0
Contratos tácitamente renovados	66,462	1.4%	134.0	1.9%	168.0
Total	4,621,511	100.0%	7,080.5	100.0%	127.7

Región Norte

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros Activos de la Región Norte por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m² Totales (000's m²)	m² Ocupados (000's m²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	-	-		-	0
BAJA CALIFORNIA	208.8	208.8	100%	294.7	14
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0

CHIHUAHUA	351.6	351.6	100%	411.8	21
CIUDAD DE MEXICO	-	-		-	0
COAHUILA	110.1	110.1	100%	131.8	7
COLIMA	-	-		-	0
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	-	-		-	0
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0
HIDALGO	-	-		-	0
JALISCO	-	-		-	0
MICHOACAN	-	-		-	0
MORELOS	-	-		-	0
NAYARIT	-	-		-	0
NUEVO LEON	719.2	695.7	97%	936.6	41
OAXACA	-	-		-	0
PUEBLA	-	-		-	0
QUERETARO	-	-		-	0
QUINTANA ROO	-	-		-	0
SAN LUIS POTOSI	-	-		-	0
SINALOA	-	-		-	0
SONORA	-	-		-	0
TABASCO	-	-		-	0
TAMAULIPAS	268.5	236.6	88%	287.2	20
TLAXCALA	-	-		-	0
VERACRUZ	-	-		-	0
YUCATAN	-	-		-	0
ZACATECAS	-	-		-	0
Total 2025	1,658.2	1,602.8	96.7%	2,062.0	103

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Activos de la Región Norte al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps.\$ en millones) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps.\$ en miles) ⁽⁵⁾
2026	201,041	12.54%	244.5	11.86%	101.4
2027	163,011	10.17%	195.5	9.48%	99.9
2028	280,338	17.49%	351.5	17.05%	104.5
2029	353,755	22.07%	470.4	22.81%	110.8
2029+	571,268	35.64%	761.6	36.93%	111.1
Contratos tácitamente renovados	33,421	2.09%	38.5	1.87%	96.0
Total	1,602,834	100.0%	2,062.0	100.0%	107.2

Región Bajío y Occidente

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros Activos de la Región Bajío y Occidente por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	0.0	0.0		0.0	0
BAJA CALIFORNIA	0.0	0.0		0.0	0
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0		0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0		0.0	0
CHIAPAS	0.0	0.0		0.0	0
CHIHUAHUA	0.0	0.0		0.0	0
CIUDAD DE MEXICO	0.0	0.0		0.0	0
COAHUILA	0.0	0.0		0.0	0
COLIMA	0.0	0.0		0.0	0
DURANGO	0.0	0.0		0.0	0
ESTADO DE MEXICO	0.0	0.0		0.0	0
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	45.1	1
GUERRERO	0.0	0.0		0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0		0.0	0
JALISCO	562.8	497.5	98.7%	638.3	7
MICHOACÁN	0.0	0.0		0.0	0
MORELOS	0.0	0.0		0.0	0
NAYARIT	0.0	0.0		0.0	0
NUEVO LEON	0.0	0.0		0.0	0
OAXACA	0.0	0.0		0.0	0

PUEBLA	0.0	0.0		0.0	0
QUERÉTARO	362.0	342.1	94.5%	460.3	10
QUINTANA ROO	0.0	0.0		0.0	0
SAN LUIS POTOSÍ	0.0	0.0		0.0	0
SINALOA	0.0	0.0		0.0	0
SONORA	0.0	0.0		0.0	0
TABASCO	0.0	0.0		0.0	0
TAMAULIPAS	0.0	0.0		0.0	0
TLAXCALA	0.0	0.0		0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0		0.0	0
YUCATÁN	0.0	0.0		0.0	0
ZACATECAS	0.0	0.0		0.0	0
Total 2025	953.2	868.0	97.1%	1,143.7	18

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Activos de la Región Bajío y Occidente al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps.\$ en millones) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m² (Ps.\$) ⁽⁵⁾
2026	112,533	12.9%	138.6	12.1%	102.6
2027	157,566	14.6%	201.4	17.6%	106.5
2028	157,699	15.9%	246.8	21.6%	130.4
2029	183,400	14.7%	244.0	21.3%	110.9
2029+	232,618	40.4%	283.5	24.8%	101.6
Contratos tácitamente renovados	24,149	1.4%	29.4	2.6%	101.3
Total	867,964	100.0%	1,143.7	100.0%	109.8

Región Mercados Secundarios

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestros Activos de la Región Mercados Secundarios por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m² Totales (000's m²)	m² Ocupados (000's m²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.\$)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	47.7	2
BAJA CALIFORNIA	-	-		-	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	7.2	1
CHIHUAHUA	29.0	29.0	100.0%	34.4	3

CIUDAD DE MEXICO	-	-	-	0	
COAHUILA	-	-	-	0	
COLIMA	-	-	-	0	
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	31.4	1
ESTADO DE MEXICO	-	-	-	0	
GUANAJUATO	-	-	-	0	
GUERRERO	-	-	-	0	
HIDALGO	-	-	-	0	
JALISCO	-	-	-	0	
MICHOACÁN	-	-	-	0	
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	5.3	1
NAYARIT	-	-	-	0	
NUEVO LEON	-	-	-	0	
OAXACA	-	-	-	0	
PUEBLA	-	-	-	0	
QUERÉTARO	-	-	-	0	
QUINTANA ROO	37.2	37.2	100.0%	42.0	2
SAN LUIS POTOSÍ	-	-	-	0	
SINALOA	-	-	-	0	
SONORA	4.5	4.5	100.0%	5.3	1
TABASCO	-	-	-	0	
TAMAULIPAS	-	-	-	0	
TLAXCALA	-	-	-	0	
VERACRUZ	-	-	-	0	
YUCATÁN	-	-	-	0	
ZACATECAS	36.2	36.2	100.0%	54.1	1
Total 2025	193.8	193.8	100.0%	227.5	12

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Activos de la Región Mercados Secundarios al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps.\$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps.\$ en miles) ⁽⁵⁾
2026	25,641	13.23%	20.0	8.80%	65.0
2027	48,951	25.26%	64.5	28.35%	109.8
2028	54,989	28.38%	75.0	32.99%	113.7
2029	42,470	21.92%	43.0	18.90%	84.3
2029+	20,226	10.44%	23.3	10.26%	96.2
Contratos tácitamente renovados	1,500	0.77%	1.6	0.70%	88.4
Total	193,777	100.0%	227.5	100.0%	97.8

(ii) *Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.*

2025

El 24 de julio de 2025 llevamos a cabo la Oferta Inicial de CBFIs y adicionalmente, adquirimos 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.

Asimismo, de conformidad con las resoluciones aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, durante el cuarto trimestre de 2025 se llevaron a cabo las Operaciones de Consolidación. Para mayor información acerca de las Operaciones de Consolidación véase “2. EL FIDEICOMISO – a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

Con fecha 30 de noviembre de 2025, adquirimos el Activo denominado Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial. Adicionalmente, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se aprobó que NEXT Properties pudiera adquirir 3 propiedades con operaciones logísticas: (i) Toluca Park III, ubicada en Toluca; (ii) Querétaro Park VI, ubicada en Querétaro; y (iii) Cancún Park II, ubicada en Cancún, por un monto aproximado de Ps. \$5,000 millones (aproximadamente US\$254.8 millones), en los términos y condiciones autorizados por dicha Asamblea. Dicha autorización comprende la posibilidad de adquirir uno, varios o la totalidad de los Activos que integran el Portafolio Triple Home Run, sin que la adquisición de cualquiera de ellos implique la obligación de adquirir los demás. La adquisición de dichos Activos sería fondeada con recursos obtenidos en nuestra Oferta Inicial, mismos que fueron transferidos a NEXT Properties.

El Portafolio Triple Home Run considera la potencial adquisición de 115,924 m² de ABR arrendada a una tasa de capitalización de 7.75%, 32,473 m² de ABR en etapa final de colocación y terrenos con potencial para desarrollar aproximadamente 262,446 m² adicionales de ABR, lo que representaría un total de 410,843 m² de ABR potencial. Asimismo, ABR arrendado y el ABR en etapa final de colocación del Portafolio Triple Home Run añadirían aproximadamente Ps.\$193.6 millones de NOI a nuestro Portafolio, lo que representaría un incremento de 1.8%.

Adicionalmente, estimamos que el ABR adicional podría desarrollarse con un rendimiento sobre el costo (*yield-on-cost*) superior al 10%, lo que podría generar aproximadamente Ps.\$500.5 millones de NOI adicional, representando un incremento de 4.6%. En conjunto, estimamos que el Portafolio Triple Home Run podría generar aproximadamente Ps.\$694.1 millones de NOI, equivalente a un incremento de 6.4% para nuestro Portafolio. Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Triple Home Run no había sido adquirido.

[Sección de página en blanco intencionalmente]

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Activos, los Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser Activos pertenecientes al sector industrial, preferentemente y de manera primordial;
- b. Que el Administrador presente al Comité Técnico un informe de las razones de negocio que justifiquen la adquisición del Activo;
- c. Que el Administrador cuente con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble;
- d. Que los Activos cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición;
- e. Que el Administrador cuente con un avalúo del Activo realizado por un tercero independiente que soporte el precio de adquisición propuesto sea de mercado; y
- f. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y en su caso aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.

[sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra información de nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2025:

Portafolio	Propiedad	Region	GLA	% de GLA total	% Ocupación (como % de ABR)
INICIAL	VIA MORELOS 300	Centro	53,631	0.7%	98.5%
INICIAL	POLARIS	Centro	72,410	1.0%	99.8%
INICIAL	VALLEJO 2000	Centro	10,298	0.1%	97.9%
INICIAL	LA JOYA I	Centro	59,782	0.8%	100.0%
INICIAL	DIAMANTE	Centro	23,805	0.3%	100.0%
INICIAL	MARAVILLAS I	Centro	70,882	0.9%	100.0%
INICIAL	TLAQUEPARK	Bajío	140,072	1.9%	100.0%
GRIS	RIO DE LOS REMEDIOS	Centro	79,990	1.1%	99.8%
AZUL	HERMOSILLO DIA	Mercados Secundarios	4,499	0.1%	100.0%
VERDE	LERMA PARK I	Centro	118,608	1.6%	100.0%
MORADO	CORPORATIVO TLALNEPANTLA	Centro	51,902	0.7%	80.1%
MORADO	TULTITLAN I	Centro	151,297	2.0%	100.0%
MORADO	TULTITLAN II	Centro	65,756	0.9%	100.0%
PACE	SALTILLO	Norte	23,368	0.3%	100.0%
PACE	CHIHUAHUA	Mercados Secundarios	20,226	0.3%	100.0%
G30	LA MEXIQUENSE	Centro	150,327	2.0%	100.0%
G30	IZTAPALAPA 547	Centro	51,639	0.7%	100.0%
G30	LAGO II	Centro	157,704	2.1%	100.0%
G30	TEPOTZOTLAN I	Centro	69,569	0.9%	98.2%
G30	CEYLAN	Centro	18,380	0.2%	100.0%
G30	GUSTAVO BAZ 180	Centro	35,225	0.5%	94.2%
G30	LA JOYA III	Centro	26,037	0.3%	100.0%
G30	LA JOYA IV	Centro	21,798	0.3%	100.0%
G30	LA PALMA	Centro	26,081	0.3%	100.0%
G30	MARAVILLAS II	Centro	25,000	0.3%	100.0%
G30	JAMES WATT	Centro	79,129	1.0%	100.0%
G30	PUENTE GRANDE II	Centro	28,583	0.4%	92.7%
G30	PUENTE GRANDE I	Centro	17,942	0.2%	100.0%
G30	TULTIPARK	Centro	190,420	2.5%	100.0%
G30	LAGO I	Centro	84,652	1.1%	100.0%
G30	PURISIMA	Centro	225,310	3.0%	100.0%
G30	SAN MARTIN OBISPO I	Centro	168,395	2.2%	100.0%
G30	SAN MARTIN OBISPO II	Centro	89,450	1.2%	100.0%
G30	CENTRUMPARK	Centro	100,415	1.3%	58.4%
G30	TLALNEPARK IV	Centro	83,826	1.1%	100.0%
G30	LAGO III	Centro	151,173	2.0%	100.0%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	CANCUN PARK	Mercados Secundarios	30,232	0.4%	100.0%

INDIVIDUALES INDUSTRIALES	EL SALTO	Bajío	47,493	0.6%	100.0%
	DOÑA ROSA II	Centro	14,800	0.2%	100.0%
VERMONT	MATAMOROS NORTE I	Norte	6,968	0.1%	0.0%
VERMONT	ORIENTE I	Norte	9,811	0.1%	100.0%
VERMONT	CIUDAD INDUSTRIAL	Norte	15,615	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE II	Norte	20,720	0.3%	100.0%
VERMONT	ORIENTE III	Norte	18,089	0.2%	100.0%
VERMONT	MATAMOROS NORTE II	Norte	19,622	0.3%	100.0%
VERMONT	ORIENTE IV	Norte	15,329	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE V	Norte	11,745	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE VI	Norte	12,542	0.2%	100.0%
VERMONT	NUEVO LAREDO	Norte	24,036	0.3%	100.0%
VERMONT	PARQUE MONTERREY	Norte	12,589	0.2%	100.0%
VERMONT	MILENIUM I	Norte	19,412	0.3%	100.0%
VERMONT	MILENIUM II	Norte	12,248	0.2%	100.0%
VERMONT	MILENIUM III	Norte	11,797	0.2%	100.0%
VERMONT	NEXXUS	Norte	37,107	0.5%	100.0%
VERMONT	PUEBLA I	Centro	12,483	0.2%	100.0%
VERMONT	PUEBLA II	Centro	17,975	0.2%	100.0%
VERMONT	CIUDAD VICTORIA	Norte	23,185	0.3%	100.0%
VERMONT	CIUDAD JUAREZ	Norte	21,066	0.3%	100.0%
VERMONT	MONCLOVA	Norte	18,722	0.2%	100.0%
VERMONT	SALTILLO	Norte	19,375	0.3%	100.0%
VERMONT	MORELOS	Mercados Secundarios	4,627	0.1%	100.0%
VERMONT	DURANGO	Mercados Secundarios	23,185	0.3%	100.0%
VERMONT	ORIENTE VII	Norte	15,097	0.2%	61.5%
VERMONT	CUAUTITLAN IZCALLI	Centro	7,624	0.1%	100.0%
VERMONT	GUADALUPE I	Norte	15,794	0.2%	100.0%
VERMONT	PUEBLA III	Centro	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	PUEBLA IV	Centro	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	RAMOS ARIZPE I	Norte	19,646	0.3%	100.0%
VERMONT	RAMOS ARIZPE II	Norte	6,530	0.1%	100.0%
VERMONT	GUADALUPE II	Norte	11,301	0.1%	100.0%
MAINE	MAINE AGUASCALIENTES	Mercados Secundarios	30,843	0.4%	100.0%
MAINE	MAINE GUADALAJARA	Bajío	15,691	0.2%	100.0%
MAINE	MAINE GUANAJUATO	Bajío	28,317	0.4%	100.0%
MAINE	MAINE TLAQUEPAQUE I	Bajío	34,687	0.5%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA ECOCENTRO	Norte	2,993	0.0%	100.0%

CALIFORNIA	CALIFORNIA GUADALUPE	Norte	12,087	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA KRONOS	Norte	34,457	0.5%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA LINARES	Norte	5,015	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 1	Norte	8,578	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 3	Norte	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 4	Norte	5,566	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 5	Norte	13,398	0.2%	57.8%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 6	Norte	5,652	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 8	Norte	9,375	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP I	Norte	7,688	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP II	Norte	8,159	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP III	Norte	13,738	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA APODACA I	Norte	22,624	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	Norte	4,024	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	Norte	13,751	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	Norte	4,459	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	Norte	5,566	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	Norte	13,536	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	Norte	17,234	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO I	Norte	9,811	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO II	Norte	11,024	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO III	Norte	12,185	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	Norte	6,703	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO V	Norte	49,562	0.7%	100.0%
R15	CUAUTIPARK II	Centro	96,524	1.3%	100.0%
TURBO	CORPORATIVO GE I	Bajío	7,809	0.1%	37.9%
TURBO	CORPORATIVO GE II	Bajío	14,000	0.2%	100.0%
TURBO	EL CONVENTO	Centro	2,253	0.0%	100.0%
TURBO	LERMA	Centro	5,454	0.1%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK I	Bajío	26,749	0.4%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK II	Bajío	32,016	0.4%	68.4%
TURBO	QUERETARO PARK III	Bajío	30,888	0.4%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK IV	Bajío	69,614	0.9%	95.0%

TURBO	TUXTLA IV	Mercados Secundarios	15,585	0.2%	100.0%
FRIMAX	DOÑA ROSA	Centro	213,720	2.8%	100.0%
FRIMAX	ESCATO	Centro	34,079	0.5%	100.0%
FRIMAX	LA TEJA	Centro	378,150	5.0%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO III	Norte	8,906	0.1%	100.0%
TITAN	AGUASCALIENTES	Mercados Secundarios	12,580	0.2%	100.0%
TITAN	CHIHUAHUA	Mercados Secundarios	5,491	0.1%	100.0%
TITAN	CHIHUAHUA EL SAUCITO I	Mercados Secundarios	3,266	0.0%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ BERMUDEZ I	Norte	12,055	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ BERMUDEZ II	Norte	8,861	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA I	Norte	20,194	0.3%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA II	Norte	11,228	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA III	Norte	8,182	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA IV	Norte	16,828	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA V	Norte	21,135	0.3%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ NORTH GATE I	Norte	5,499	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ NORTH GATE II	Norte	5,670	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA I	Norte	28,720	0.4%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA II	Norte	26,231	0.3%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA III	Norte	35,843	0.5%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA IV	Norte	8,551	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ RIO BRAVO I	Norte	10,800	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ RIO BRAVO II	Norte	14,000	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ LAS TORRES	Norte	55,955	0.7%	100.0%
TITAN	MTY DIAMANTE	Norte	25,223	0.3%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE I	Norte	27,917	0.4%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE II	Norte	28,219	0.4%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE III	Norte	21,856	0.3%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE IV	Norte	23,350	0.3%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE V	Norte	12,882	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SAN NICOLAS	Norte	13,698	0.2%	0.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA I	Norte	15,329	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA II	Norte	9,617	0.1%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA III	Norte	8,246	0.1%	100.0%

TITAN	MTY SANTA CATARINA IV	Norte	36,982	0.5%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA V	Norte	20,467	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VI	Norte	19,500	0.3%	50.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VII	Norte	22,546	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VIII	Norte	24,270	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA IX	Norte	27,295	0.4%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA X	Norte	20,652	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA XI	Norte	7,625	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA I	Centro	14,307	0.2%	100.0%
TITAN	PUEBLA II	Centro	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA III	Centro	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA IV	Centro	8,103	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA V	Centro	10,779	0.1%	100.0%
TITAN	QUERETARO I	Bajío	18,116	0.2%	100.0%
TITAN	QUERETARO II	Bajío	18,229	0.2%	100.0%
TITAN	REYNOSA MAQUILPARK	Norte	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	REYNOSA VILLA FLORIDA III	Norte	11,148	0.1%	55.8%
TITAN	SALTILLO RAMOS ARIZPE I	Norte	14,697	0.2%	100.0%
TITAN	SALTILLO RAMOS ARIZPE II	Norte	7,734	0.1%	100.0%
TITAN	OTAY	Norte	26,904	0.4%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR I	Norte	21,301	0.3%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR II	Norte	19,634	0.3%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR III	Norte	16,351	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR IV	Norte	14,736	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR V	Norte	12,627	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR VI	Norte	8,873	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA CAÑON DEL PADRE	Norte	21,263	0.3%	100.0%
TITAN	TIJUANA EL LAGO I	Norte	17,397	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA EL LAGO II	Norte	11,613	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO I	Norte	13,371	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO II	Norte	6,361	0.1%	100.0%
TITAN	ZACATECAS	Mercados Secundarios	36,242	0.5%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA XII	Norte	19,430	0.3%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR VII	Norte	9,467	0.1%	100.0%
HERCULES	TEPEJI	Centro	65,210	0.9%	100.0%
HERCULES	TAJUELOS II	Centro	20,365	0.3%	87.0%

HERCULES	GUADALAJARA PARK	Bajío	31,735	0.4%	92.6%
HERCULES	LA PRESA	Centro	20,956	0.3%	100.0%
HERCULES	SAN MARTIN OBISPO III	Centro	95,561	1.3%	100.0%
HERCULES	QUERETARO V	Bajío	108,759	1.4%	98.6%
HERCULES	CUAUTIPARK III	Centro	66,912	0.9%	100.0%
JUPITER	ATIZAPAN PARK	Centro	81,083	1.1%	100.0%
JUPITER	BALAS QUERETARO	Bajío	35,855	0.5%	100.0%
JUPITER	BARRIENTOS II	Centro	10,692	0.1%	100.0%
JUPITER	CHETUMAL	Mercados Secundarios	7,000	0.1%	100.0%
JUPITER	CHIQUEHUITTE	Centro	6,056	0.1%	100.0%
JUPITER	COACALCO	Centro	5,891	0.1%	100.0%
JUPITER	COACALCO II	Centro	70,000	0.9%	64.6%
JUPITER	EL SALTO II	Bajío	58,896	0.8%	100.0%
JUPITER	EL SALTO III	Bajío	234,257	3.1%	97.7%
JUPITER	LERMA PARK III	Centro	24,384	0.3%	100.0%
JUPITER	LOS REYES	Centro	93,271	1.2%	100.0%
JUPITER	SAN JOSE	Centro	143,203	1.9%	100.0%
JUPITER	SANTIN	Centro	222,207	2.9%	100.0%
JUPITER	TEOLOPARK	Centro	54,048	0.7%	100.0%
JUPITER	TULTEPARK	Centro	67,963	0.9%	100.0%
JUPITER	TULTIPARK III	Centro	218,441	2.9%	100.0%
JUPITER	TULTIPARK IV	Centro	37,891	0.5%	100.0%
JUPITER	VALLEJO PARK	Centro	20,660	0.3%	100.0%

(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.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “2. 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(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))

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
(+) Ingresos por arrendamiento	1,288,103	0	0
(+) Ingresos por mantenimiento	62,358	0	0
(=) Total de ingresos	1,350,461	0	0
(-) Servicios de gestión de propiedades	-26,960	0	0
(-) Gastos de Mantenimiento	-60,349	0	0
(-) Predial	-21,420	0	0
(-) Seguros	-27,901	0	0
(=) NOI	1,213,831	0	0
Margen NOI (como % de los ingresos totales)	89.9%	0.0%	0.0%
NOI por CBFI ⁽¹⁾	3.4000	0	0

(1) Suma NOI 3T25 más 4T25 dividido entre el número de CBFI's elegibles para distribución.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras Operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFI. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) cambiaria, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias.

Tabla de Conciliación FFO

(Cifras en miles de Pesos)

2025	2024	2023

Utilidad neta consolidada	5,445,947	-1,052	-213
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-3,536,518	0	0
(+/-) (Ganancia) pérdida cambiaria, Neta	-907,080	0	0
(+) Amortización de comisiones bancarias	3,865	0	0
(-) Participación no controladora	-290,700	0	0
(=) FFO	715,525	-1,052	-213
Margen FFO (como % de los ingresos totales)	53.0%	0%	0%

Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025

	2025
NOI por CBFI ⁽¹⁾	3.4000
FFO por CBFI ⁽¹⁾	3.0827 ⁽²⁾
Distribución por CBFI ⁽¹⁾	2.2826
NAV por CBFI ⁽¹⁾	2.2628

(1) Suma de 3T25 más 4T25 dividido entre el número de CBFI's elegibles para distribución.

(2) FFO controlado.

[sección de página intencionalmente en blanco]

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

2025

Durante 2025, avanzamos en el cumplimiento de nuestro plan de negocios mediante la conclusión de las Operaciones de Consolidación, así como mediante el crecimiento orgánico de nuestro Portafolio. Con fecha 30 de noviembre de 2025, adquirimos el Activo denominado Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial.

Adicionalmente, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025, se autorizó que NEXT Properties pudiera adquirir uno, varios o la totalidad de los activos que integran el portafolio denominado Portafolio Triple Home Run, conformado por: (i) Toluca Park III, (ii) Querétaro Park VI y (iii) Cancún Park II, por un monto aproximado de Ps.\$5,000 millones (aproximadamente US\$254.8 millones), en los términos y condiciones autorizados por dicha Asamblea. Dicha potencial adquisición sería fondeada con recursos obtenidos en nuestra Oferta Inicial, mismos que fueron transferidos a NEXT Properties.

El Portafolio Triple Home Run considera la potencial adquisición de 115,924 m² de ABR arrendada a una tasa de capitalización de 7.75%, 32,473 m² de ABR en etapa final de colocación y terrenos con potencial para desarrollar aproximadamente 262,446 m² adicionales de ABR, lo que representaría un total de 410,843 m² de ABR potencial. De concretarse, el ABR arrendado y el ABR en etapa final de colocación añadirían aproximadamente Ps.\$193.6 millones de NOI a nuestro Portafolio, lo que representaría un incremento de 1.8%. Adicionalmente, estimamos que el ABR adicional podría desarrollarse con un rendimiento sobre el costo (*yield-on-cost*) superior al 10%, lo que podría generar aproximadamente Ps.\$500.5 millones de NOI adicional, representando un incremento de 4.6%. En conjunto, estimamos que el Portafolio Triple Home Run podría generar aproximadamente Ps.\$694.1 millones de NOI, equivalente a un incremento de 6.4% para nuestro Portafolio.

No obstante lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Triple Home Run no había sido adquirido. En consecuencia, el calendario de inversiones correspondiente a dicha operación presentaba un cumplimiento parcial al cierre del ejercicio. La falta de consumación de dicha adquisición al 31 de diciembre de 2025 obedeció a que la operación se encontraba sujeta a la definición e implementación de los términos finales de adquisición, sin que ello implique necesariamente su consumación respecto de uno, varios o la totalidad de los activos que integran dicho portafolio.

(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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

d) Contratos y acuerdos relevantes

I) El Fideicomiso

Nos constituimos como fideicomiso el 13 de octubre de 2023. El Fideicomiso fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025, por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025.

Nuestra oficina principal se encuentra en Antonio Dovalí Jaime #70, Torre A, Piso 11, Sámara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México. 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.

Nuestro 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, convenientes o incidentales para realizar cualquiera de las actividades señaladas anteriormente, y (vi) realizar cualquier acto o actividad jurídica consistente con lo anterior.

Fideicomitente Inicial

El fideicomitente inicial es Nearshoring Experts & Technology, S.C.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; (ii) proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información con que cuente, necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual; (iii) realizar todos los actos para o tendientes a mantener la

exigibilidad y validez del Fideicomiso; (iv) abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; (v) cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; (vi) de conformidad con la información que le sea entregada y con el apoyo del Administrador, cumplir como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

El Fideicomiso establece que el Fiduciario y el Administrador solo serán responsables de las cuentas abiertas bajo el Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según la interpretación de las normas legales mexicanas).

El Fiduciario podrá ser removido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, por instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha remoción no surtirá efecto hasta que se nombre un nuevo fiduciario.

El Fiduciario podrá renunciar, pero solo por causas graves, según lo define la Legislación Aplicable. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico deberá, dentro de los 10 días siguientes a dicha notificación, informar al Fiduciario la identidad de la institución que lo reemplazará. La renuncia del Fiduciario saliente no surtirá efecto hasta que un nuevo fiduciario haya aceptado su nombramiento. En caso de remoción o renuncia del Fiduciario, el nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según lo determine nuestro comité técnico y cumpliendo con nuestra política sobre conflicto de intereses.

Vigencia y Terminación

El Fideicomiso establece que contará con el plazo necesario para el cumplimiento de sus fines y que, como fideicomiso, se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento resulte imposible. En particular, el Fideicomiso se terminará (i) a solicitud del Fideicomitente Inicial, en caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de los 180 días siguientes a su fecha de celebración; (ii) por orden judicial, decreto u otra resolución legal, en caso de que las autoridades competentes o las leyes determinen que el Fideicomiso debe terminar; (iii) al vencimiento de su vigencia, que, de acuerdo con el artículo 394 de la LGTOC, ocurrirá después de 50 años, pero podrá renovarse después de este período mediante solicitud; y (iv) en una Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Tras nuestra disolución, nuestro Comité Técnico deberá nombrar un liquidador para liquidar nuestros negocios. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución tras la liquidación. Tras la terminación del Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico nombrará un liquidador dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la ocurrencia de

uno de los eventos que causarían dicha terminación (como se describe en la subsección “*Vigencia y Terminación*”), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones del Administrador (y el Administrador dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador está obligado a realizar todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores y mantener nuestros activos, así como cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV de la BMV y cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones pendientes y distribuir proporcionalmente cualquier monto restante de nuestros activos a los Tenedores.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador debe observar ciertos procedimientos descritos en el Fideicomiso y realizar dicha liquidación de conformidad con sus términos.

Protecciones para las Minorías bajo el Fideicomiso

El Fideicomiso contiene diversas protecciones para las minorías. Estas protecciones incluyen disposiciones que permiten:

- Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores a designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación y a su respectivo miembro suplente;
- Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente el 10% de nuestros CBFIs en circulación a solicitar al Representante Común la convocatoria a una Asamblea de Tenedores; cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente el 10% de nuestros CBFIs en circulación y que esté representado en una Asamblea de Tenedores a posponer la asamblea por tres días con respecto a una votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) Tenedor(es) no se considere(n) suficientemente informado(s);
- Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 20% de nuestros CBFIs en circulación a impugnar y suspender cualquier resolución de los tenedores, sujeto a ciertos requisitos conforme a la Legislación Aplicable; y
- Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación a ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.

Además, el Fideicomiso establece ciertos requisitos de gobierno corporativo, incluido el requisito de elegir miembros independientes y mantener un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas para supervisar nuestra administración.

Ley Aplicable y Jurisdicción

El Fideicomiso se rige por la legislación mexicana y establece que las partes se someten a la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o el incumplimiento de dicho contrato.

Modificaciones al Fideicomiso

El Fideicomiso solo podrá modificarse mediante acuerdo entre el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs. Sin embargo, las modificaciones a ciertas disposiciones del Fideicomiso (relativas a las partes del Fideicomiso, nuestros activos, nuestros propósitos, la emisión de los CBFIs, las obligaciones

del Representante Común, las Asambleas de Tenedores, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Prácticas, el Administrador, la inversión en bienes raíces, las Distribuciones, el régimen de inversión, la liquidación de activos, la transferencia de CBFIs y las modificaciones al Fideicomiso) requieren el voto de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación. El Fideicomiso establece que, si en cualquier momento el Administrador es removida o los fideicomitentes, en conjunto, dejan de tener control sobre al menos el 15% de nuestros CBFIs en circulación, el Representante Común deberá convocar una Asamblea de Tenedores a más tardar el mes siguiente a la ocurrencia de alguno de dichos eventos, con el fin de modificar el Fideicomiso según lo recomendado por nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si cuentan con el voto afirmativo de los Tenedores de la mitad más uno de los CBFIs en circulación.

II) El Fideicomiso Next Properties

El Fideicomiso NEXT Properties es subsidiaria de Fibra NEXT, a través de la cuál existe un JV (*Joint Venture*) con Fibra Uno.

El Fideicomiso NEXT Properties fue constituido el 8 de septiembre de 2023 y modificado el 9 de noviembre de 2023, el 24 de noviembre de 2023, el 14 de mayo de 2024 y el 8 de julio de 2025, como Fideicomiso Subsidiario del Fideicomiso, identificado bajo el número 2401. A continuación, se incluyen las cláusulas relevantes del Fideicomiso NEXT Properties y sus modificatorios.

De conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties, son fines del mismo, entre otros, los siguientes: (i) recibir y mantener la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties y destinarlo, única y exclusivamente, para los fines del mismo; (ii) invertir los recursos del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties en inversiones permitidas de conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties y (iii) administrar, desarrollar y operar los Activos que de tiempo en tiempo formen parte del patrimonio del Fideicomiso Next Properties; y llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes para dichos efectos.

Facultades del Administrador bajo el Fideicomiso NEXT Properties

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso de NEXT Properties, el Administrador tendrá, entre otras, las siguientes facultades principales: (i) instruir al Fiduciario NEXT Properties la emisión de Constancias de Derechos Fideicomisarios y demás actos previstos en el Fideicomiso NEXT Properties; (ii) verificar que las transferencias de Derechos Fideicomisarios, los Derechos de Readquisición y los Derechos de Primera Oferta se ajusten a lo establecido en el Fideicomiso NEXT Properties; (iii) elaborar el Presupuesto de Gastos anual, sometiénolo al Comité Técnico; (iv) previa autorización de los Fideicomitentes, instruir la contratación o celebración financiamientos y garantías y (v) celebrar contratos de servicios especializados con terceros a efecto de cumplir con los Servicios de Administración Next Properties.

Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta

Derivado de la aportación de Activos a NEXT Properties, Fibra Uno y Fibra Next como Fideicomisarios NEXT Properties han recibido una Constancia de Derechos Fideicomisarios conforme a las cuales se hace constar su respectivo porcentaje de participación en NEXT Properties; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.

Cada uno de los Fideicomisarios NEXT Properties, respecto de los Activos que aporten al patrimonio de NEXT Properties, lo harán: (a) sin designar, o sin reservarse el derecho a designar, a otra persona como fideicomisario de dicho fideicomiso NEXT Properties, (b) manteniendo el derecho de readquirir los Activos propiedad de NEXT Properties, el cual solo podrá ejercerse conforme a lo dispuesto en el fideicomiso Next Properties, y (c) sin recibir CBFIs o certificados de participación como contraprestación por la aportación de dichos Activos. Por lo tanto, la aportación de Activos a NEXT Properties, de conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties o los convenios de aportación respectivos, no constituye ni debe considerarse una enajenación de activos para efectos fiscales con base en el Artículo 14, fracción V del CFF.

Ninguno de los Fideicomisarios NEXT Properties podrá causar que se transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma pierda la propiedad (directa o indirectamente) de cualquiera de los Activos aportados por algún Fideicomisario NEXT Properties, sin el previo consentimiento por escrito del otro Fideicomisario NEXT Properties, salvo por lo previsto más adelante.

Transferencias Indirectas Permitidas

De conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties, salvo el Derecho de Primera Oferta, la transferencia de los Derechos Fideicomisarios de cualquier titular podrá realizarse libremente y sin el consentimiento por escrito del otro titular, de ninguna otra parte ni del Comité Técnico.

La transferencia de los Derechos Fideicomisarios de cualquiera de los titulares estará sujeta al Derecho de Primera Oferta por un plazo de 30 Días contados a partir de la fecha en que notifique al otro titular su intención de transferir sus Derechos Fideicomisarios y deberá seguir el proceso establecido para tal efecto en el Fideicomiso Next Properties.

Ejercicio del Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta

Procedimiento de Readquisición. En o a partir de la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, los Fideicomisarios NEXT Properties tendrán derecho a iniciar un procedimiento para ejercer el derecho de readquisición respecto de uno o más activos aportados por ellos al patrimonio de NEXT Properties; siempre que dicho ejercicio esté sujeto a, entre otros, el consentimiento previo por escrito de nuestro Comité Técnico, que podrá concederse o denegarse a su entera discreción; y el Derecho de Primera Oferta.

III) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management; (ii) el Contrato de Administración NEXT; (iii) el Contrato de Administración NEXT Properties y (iv) los Contratos de Administración con nuestros Administradores de Carteras. A la fecha del presente Reporte Anual, 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 aquellas 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.

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.

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 Hábles 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 cumplimiento 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.

El Administrador y el administrador sustituto, con la comparecencia del Fiduciario, suscribirán en la fecha de sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la fecha de sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración NEXT, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración NEXT y el Fideicomiso, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

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 prórroga 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.

Presupuesto del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

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 NEXT Properties para ser pagados por el Fiduciario Next Properties 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 de Fibra Next un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso NEXT Properties y los gastos en que deba incurrir el Administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso NEXT Properties.

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

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.

Contratos de Administración del Portafolio

i) Contrato de Prestación de Servicios F1 Management

El Fideicomiso Next Properties celebró un contrato de prestación de servicios con F1 Management, S.C., una subsidiaria de Fibra Uno, para que ésta realice los siguientes servicios: (i) asesorar a la administración de Next Properties para el cumplimiento oportuno de las obligaciones contables, fiscales, financieras, de prevención de lavado de dinero y ambientales de NEXT Properties, incluyendo la preparación, elaboración y entrega de reportes financieros, fiscales y regulatorios conforme a la Legislación Aplicable y a las instrucciones de Next Properties; (ii) la realización de forma directa o a través de terceros de las actividades administrativas relacionadas con la facturación y la cobranza; (iii) la asistencia en la negociación y contratación de seguros; (iv) la administración, organización y resguardo de archivos y documentación relacionada con la operación de NEXT Properties; (v) la revisión de contratos relacionados con la operación de NEXT Properties; y (vi) en general, la ejecución de todas aquellas actividades de naturaleza administrativa que le sean solicitadas por Next Properties. Asimismo, el contrato prevé una contraprestación mensual a valores de mercado y, en su caso, un componente variable sujeto a métricas de desempeño y a la aplicación de estudios de precios de transferencia, de conformidad con las políticas y autorizaciones aplicables en materia de gobierno corporativo y operaciones con partes relacionadas.

ii) Contratos con los Administradores del Portafolio (Property Managers) distintos al Administrador

Al 31 de diciembre de 2025, teníamos celebrados 2 (dos) contratos de prestación de servicios con los Administradores del Portafolio (*Property Managers*) con el objeto de que presten los Servicios de Administración del Portafolio.

Contrato de Servicios de Administración del Portafolio con Finsa Global Equity VII, S. de R.L. de C.V.

El 1 de julio de 2024, Fibra Uno celebró un contrato de prestación de servicios para la prestación de los Servicios de Administración del Portafolio de ciertos Activos con la empresa Finsa Global Equity VII, S. de R.L. de C.V.

Con fecha 1 de diciembre de 2025, Fibra Uno cedió a favor de NEXT Properties, todos los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

Dicho contrato contempla, de manera general, la prestación de servicios integrales de administración de propiedades en apoyo al Administrador, incluyendo principalmente la administración operativa de los Bienes Inmuebles, la supervisión de su mantenimiento, conservación, reparación y mejora, la coordinación con contratistas, proveedores y arrendatarios, el resguardo de la documentación y registros correspondientes, el seguimiento de licencias, permisos y demás

autorizaciones necesarias para su operación, la comercialización de los inmuebles y, en general, la realización de los actos necesarios para procurar su adecuada operación, conservación y aprovechamiento.

Por la prestación de los servicios de Administración del Portafolio por parte de Finsa Global Equity VII, S. de R.L. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto los Bienes Inmuebles bajo su administración.

El contrato que tenemos celebrado con Finsa Global Equity VII, S. de R.L. de C.V. tiene una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato puede ser terminado por NEXT Properties en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

Contrato de Servicios de Administración del Portafolio con PRK Industrial, S.A. de C.V.

El 24 de marzo de 2026, NEXT Properties celebró un contrato de prestación de servicios para la prestación de los Servicios de Administración del Portafolio de ciertos Activos con la empresa PRK Industrial, S.A. de C.V.

Dicho contrato contempla, de manera general, la prestación de servicios integrales de administración de propiedades en apoyo al Administrador, incluyendo principalmente la administración operativa de los Bienes Inmuebles, la supervisión de su mantenimiento, conservación, reparación y mejora, la coordinación con contratistas, proveedores y arrendatarios, el resguardo de la documentación y registros correspondientes, el seguimiento de licencias, permisos y demás autorizaciones necesarias para su operación, la comercialización de los inmuebles y, en general, la realización de los actos necesarios para procurar su adecuada operación, conservación y aprovechamiento.

Por la prestación de los Servicios de Administración del Portafolio por parte de PRK Industrial, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto los Bienes Inmuebles bajo su administración.

El contrato que tenemos celebrado con PRK Industrial, S.A. de C.V. tiene una vigencia al 25 de julio de 2030 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 5 (cinco) años cada uno.

IV) Otros Contratos y Acuerdos Relevantes

i) Convenio de Socios

El 24 de noviembre de 2025 celebramos con Fibra Uno, el Convenio de Socios, conforme al cual Fibra NEXT recibió en cesión el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group, otorgado en forma exclusiva respecto de Inmuebles con vocación industrial originalmente a favor de Fibra Uno, para que dicho derecho sea ejercido por Fibra NEXT o por sus Fideicomisos Subsidiarios o, en su caso, por Fibra NEXT y Fibra Uno en forma conjunta, de conformidad con los términos estipulados en el Fideicomiso Fibra NEXT y el Fideicomiso NEXT Properties.

El Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group se mantendrá vigente siempre que la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince

por ciento) de los CBFIs en circulación de Fibra NEXT y 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 Fibra NEXT. En caso de que cualquiera de dichas condiciones deje de cumplirse, la cesión del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group terminará y dicho derecho volverá a ejercerse en los términos originalmente previstos en el fideicomiso de Fibra Uno para los efectos legales aplicables.

Asimismo, como consecuencia de la cesión del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group, 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 y, en su caso, destituir al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico de Fibra NEXT y a sus respectivos suplentes, distintos de aquellos que sean designados por los Tenedores de CBFIs por cada 10% de los mismos en circulación, de manera tal que pueda designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico de Fibra NEXT, siempre que: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación de Fibra NEXT; (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 Fibra NEXT; y (iii) Fibra NEXT, 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.

A la fecha del presente Reporte Anual, no se han identificado incumplimientos materiales a dicho convenio.

ii) Plan de Compensación a Largo Plazo

Hemos aprobado la implementación del Plan de Compensación a Largo Plazo conforme lo resuelto en la Asamblea de Tenedores celebrada el 25 de agosto de 2025. Consideramos que este plan alinea los intereses de los de empleados, ejecutivos y colaboradores del Administrador con los de los Tenedores de CBFIs. Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación a Largo Plazo tendrá las siguientes características:

- Tamaño: 19,017,934 CBFIs, equivalente al 5% de los CBFIs del Fideicomiso.
- Alcance: El plan será válido por 10 años a partir del 2025.
- Periodo de otorgamiento: 3 años posterior a la asignación.
- Gobernanza:
 - (i) El plan será gobernado por el Comité de Compensaciones.
 - (ii) El Administrador del Fideicomiso deberá proponer la compensación a dicho Comité de Compensaciones, quien analizará y recomendará la compensación al Comité Técnico.

(iii) El Comité Técnico, analizará la recomendación e instruirá al Administrador llevar a cabo la compensación a los colaboradores.

(iv) El Administrador deberá implementar la compensación.

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

- (i) Crecimiento del FFO por CBFI ("FFO/CBFI"); que significarán los fondos de las operaciones dividido entre el número de CBFI en circulación elegibles a recibir dividendos en el año correspondiente;
- (ii) Crecimiento del dividendo por CBFI ("Dividendo/CBFI"), los cuales se referirán a los dividendos y Distribuciones pagadas (de la ganancia fiscal y los retornos de capital) dividido entre el número de CBFI en circulación elegibles a recibir dividendos en el año correspondiente;
- (iii) Crecimiento en el precio del CBFI, mismo que se entenderá como el incremento en porcentaje del precio del CBFI, contra el cierre del precio del último día de cotización contra el precio del CBFI en el primer día de cotización del ejercicio fiscal previo al año calendario de asignación; y
- (iv) Objetivos ASG ("ASG") (proyectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza) (m2 certificados en LEED, BOMA o EDGE), el cual se deberá entender como el incremento en porcentaje del ABR certificada bajo los esquemas LEED, BOMA o EDGE, en su camino a ser un portafolio carbono cero. El objetivo final es llegar a los niveles LEED zero y EDGE Zero en 2050.

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

1. Hasta el 10% de los CBFI del Plan de Compensación a Largo Plazo, pueden ser emitidos al año.
2. En el caso de que se emitan opciones, el Fideicomiso certificará que dichas opciones no sean emitidas a descuento del precio de mercado en el momento de la emisión.
3. 20% por bono de lealtad: los CBFI disponibles para distribución bajo el Plan de Compensación a Largo Plazo de forma anual, pueden ser emitidos como un bono de retención.
4. 80% de los CBFI disponibles para ser emitidos bajo el Plan de Compensación a Largo Plazo, serán otorgados de acuerdo con las siguientes métricas:

- 4.1. 20% FFO/CBFI
 - 4.2. 20% Dividendo/CBFI
 - 4.3. 20% Crecimiento en el Precio del CBFI
 - 4.4. 20% ASG
5. Si en algún determinado año, los CBFI's disponibles para distribución no son emitidos, estos CBFI's pueden ser emitidos en los años siguientes, con un límite no mayor a 20% de los CBFI's del Plan de Compensación a Largo Plazo.

iii) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, 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:

[sección de página intencionalmente en blanco]

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 asesamiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000 empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña

Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispánicos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

iv) 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
Diego Noriega García	38	Masculino	Director Jurídico	2	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025.

⁽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.

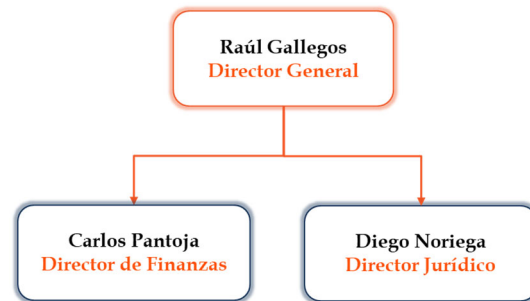
Diego Noriega cuenta con más de 15 años de experiencia en despachos nacionales e internacionales de reconocido prestigio, ha enfocado su práctica en transacciones relacionadas con el desarrollo y financiamiento de proyectos de infraestructura y energía, fusiones y adquisiciones, joint ventures y gobierno corporativo. Su experiencia también incluye procedimientos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores. Diego ha participado en la representación de instituciones financieras, acreditantes y acreditados, entidades gubernamentales y fondos de inversión en financiamientos nacionales e internacionales y ha asesorado tanto a vendedores como a inversionistas en operaciones nacionales y transnacionales en relación con ventas, adquisiciones e inversiones en todo tipo de industrias.

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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2025:



V) *Derechos de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*

Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group

De conformidad con lo previsto en el Convenio de Socios, Fibra Uno cedió en favor de Fibra Next el derecho otorgado originalmente por la Familia Otorgante a Fibra Uno para adquirir, en los mismos términos y condiciones que tengan negociados o que lleguen a negociar con terceros, cualquier Activo con vocación industrial que la Familia Otorgante tenga la intención de enajenar o adquirir, siempre que dicho Activo cumpla sustancialmente con los Criterios de Elegibilidad. Este derecho será uno de los requisitos que deberá cumplir Fibra Uno a efectos de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta

Derivado de la aportación de Activos a NEXT Properties, Fibra Uno y Fibra Next como Fideicomisarios NEXT Properties han recibido una Constancia de Derechos Fideicomisarios conforme a las cuales se hace constar su respectivo porcentaje de participación en NEXT Properties; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.

Cada uno de los Fideicomisarios NEXT Properties, respecto de los Activos que aporten al patrimonio de NEXT Properties, lo harán: (a) sin designar, o sin reservarse el derecho a designar, a otra persona como fideicomisario de dicho fideicomiso NEXT Properties, (b) manteniendo el derecho de readquirir los Activos propiedad de NEXT Properties, el cual solo podrá ejercerse conforme a lo dispuesto en el fideicomiso Next Properties, y (c) sin recibir CBFIs o certificados de participación como contraprestación por la aportación de dichos Activos. Por lo tanto, la aportación de Activos a NEXT Properties, de conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties o los convenios de aportación respectivos, no constituye ni debe considerarse una enajenación de activos para efectos fiscales con base en el Artículo 14, fracción V del CFF.

Ninguno de los Fideicomisarios NEXT Properties podrá causar que se transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma pierda la propiedad (directa o indirectamente) de cualquiera de los Activos aportados por algún Fideicomisario NEXT Properties, sin el previo consentimiento por escrito del otro Fideicomisario NEXT Properties, salvo por lo previsto más adelante.

Transferencias Indirectas Permitidas

De conformidad con el Fideicomiso NEXT Properties, salvo el Derecho de Primera Oferta, la transferencia de los Derechos Fideicomisarios de cualquier titular podrá realizarse libremente y sin el consentimiento por escrito del otro titular, de ninguna otra parte ni del Comité Técnico.

La transferencia de los Derechos Fideicomisarios de cualquiera de los titulares estará sujeta al Derecho de Primera Oferta por un plazo de 30 Días contados a partir de la fecha en que notifique al otro titular su intención de transferir sus Derechos Fideicomisarios y deberá seguir el proceso establecido para tal efecto en el Fideicomiso Next Properties.

Periodo de Bloqueo

Hasta después de cumplido el décimo quinto aniversario de la fecha de aportación respectiva, ninguno de los Fideicomisarios NEXT Properties podrá ejercer el Derecho de Readquisición (que se describe más adelante) o de instruir o de otra forma causar que el NEXT Properties le transfiera, venda, ceda o enajene a dicho Fideicomisario NEXT Properties cualquiera de los Activos (o cualquier participación en cualquier vehículo que sea propietario de dicho activo) que hayan sido aportados por dicho Fideicomisario NEXT Properties al patrimonio de NEXT Properties; en la inteligencia de que lo anterior no será aplicable a aquella readquisición que, tomada en conjunto con cualquier otra readquisición derivada del ejercicio del Derecho de Readquisición, no califique como un evento relevante conforme a la definición contenida en el artículo 50 de la CUE (dicha fecha, la “Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta”).

Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta

1. Ejercicio del Derecho de Readquisición. En o a partir de la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, cada Fideicomisario NEXT Properties tendrá el derecho de iniciar un procedimiento para el ejercicio del Derecho de Readquisición con respecto a uno o más Activos del portafolio aportado de dicho Fideicomisario NEXT Properties consistente en llevar a cabo la readquisición de la titularidad de los activos que cada uno de ellos haya aportado con anterioridad y que desee revertir a su patrimonio; en el entendido, que el ejercicio del Derecho de Readquisición estará sujeto a (a) el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, el cual podrá ser otorgado o negado a la entera discreción del Comité Técnico; y (b) el Derecho de Primera Oferta.
2. Notificación del Derecho de Readquisición. El Fideicomisario NEXT Properties que tenga la intención de iniciar el procedimiento de readquisición deberá, en o a partir de la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, entregar al Comité Técnico, al Fiduciario NEXT Properties y al otro Fideicomisario NEXT Properties una notificación por escrito de su intención de readquirir el activo correspondiente del patrimonio de NEXT Properties (una “Notificación de Readquisición”). Una vez recibida la Notificación de Readquisición, nuestro Comité Técnico, tendrá un plazo de 30 Días para autorizar o negar el ejercicio del Derecho de Readquisición, cuya autorización o negativa deberá ser notificada a los Fideicomisarios NEXT Properties por escrito, con copia al Fiduciario NEXT Properties) dentro de dicho periodo de 30 Días. La falta de nuestro Comité Técnico de notificar su respuesta a los Fideicomisarios NEXT Properties, con copia al Fiduciario NEXT Properties, dentro de dicho plazo será considerado como una negativa del ejercicio del Derecho de Readquisición.
3. Autorización del Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta. Si nuestro Comité Técnico autoriza el ejercicio del Derecho de Readquisición, el Fideicomisario NEXT Properties receptor tendrá un derecho de primera oferta (el “Derecho de Primera Oferta”) por un plazo de

30 Días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación de autorización respectiva para llevar a cabo una oferta para adquirir los Activos del Fideicomisario NEXT Properties solicitante, correspondientes a los Activos objeto de la Notificación de Readquisición, de conformidad con lo siguiente:

- a. Si el Fideicomisario NEXT Properties receptor tiene la intención de ejercer el Derecho de Primera Oferta, el Fideicomisario NEXT Properties receptor podrá, dentro de dicho plazo de 30 Días, ofrecer al Fideicomisario NEXT Properties solicitante un precio denominado en Pesos o en Dólares (el "Precio de Oferta") al que estará dispuesto a adquirir los Activos en cuestión del Fideicomisario NEXT Properties solicitante en una operación de venta al contado (la "Oferta"). El Fideicomisario NEXT Properties solicitante tendrá el derecho, que deberá ejercer dentro de los 30 Días siguientes a la recepción de una Oferta del Fideicomisario NEXT Properties receptor, para aceptar o rechazar dicha Oferta. El incumplimiento del Fideicomisario NEXT Properties solicitante de notificar al Fideicomisario NEXT Properties receptor la aceptación o rechazo de dicha Oferta dentro de dicho plazo será considerado como un rechazo de la Oferta por parte del Fideicomisario NEXT Properties solicitante.
- b. Si el Fideicomisario NEXT Properties solicitante acepta la Oferta, el Fideicomisario NEXT Properties receptor entregará al Fideicomisario NEXT Properties solicitante un depósito, no reembolsable, sujeto a las condiciones habituales de cierre, pero no sujeto a un periodo de auditoría (*due diligence*) o condición de cierre de financiamiento, igual al 5.0% (cinco por ciento) del Precio de Oferta (el "Depósito del Derecho de Primera Oferta") dentro de los 3 Días siguientes a la aceptación, y procederá inmediatamente después al cierre de la operación (i) en caso de que la transferencia/venta, cesión, enajenación o cualquier otra forma de disposición, de los Activos correspondientes requiera autorización de la CNA, el cierre se verificará dentro de los 90 Días siguientes, con un derecho para extender dicho plazo por 30 días naturales adicionales que podrá ser ejercido por cualquiera de las partes en caso de que no se haya obtenido en la fecha propuesta de cierre la autorización de la CNA para transferir, vender, ceder, enajenar o de cualquier otra forma disponer, los Activos correspondientes; o (ii) en caso de que la transferencia, venta, cesión, enajenación o cualquier otra forma de disposición, de los Activos correspondientes no requiera autorización de la CNA, el cierre se realizará dentro de los 30 Días siguientes a la fecha de entrega del Depósito del Derecho de Primera Oferta.
- c. Si el Fideicomisario NEXT Properties solicitante rechaza (o se considera que rechaza) la Oferta, entonces el Fideicomisario NEXT Properties solicitante tendrá el derecho a: (i) readquirir del fiduciario los Activos indicados en la Oferta rechazada; o (ii) causar que el fiduciario transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga de los Activos indicados en la Oferta rechazada, a un tercero que no sea una Persona Relacionada o a una Afiliada del Fideicomisario NEXT Properties solicitante dentro de un plazo de un año, en el entendido de que, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el precio de venta de esos Activos (denominado en Pesos o en Dólares) a un tercero que no sea una Persona Relacionada del Fideicomisario NEXT Properties solicitante, deberá: (x) no ser menor al 100% del Precio de Oferta indicado en la Oferta realizada por el Fideicomisario NEXT Properties receptor; y (y) no ser menor al 100%

del precio de mercado en caso de una readquisición por el Fideicomisario NEXT Properties solicitante o una transferencia, venta, cesión, enajenación o cualquier otra forma de disposición a una Afiliada del Fideicomisario NEXT Properties solicitante. En caso de que dicha operación no se cierre dentro de dicho plazo de un año (según el mismo sea extendido, en caso de ser aplicable), el Derecho de Primera Oferta será restablecido.

- d. En caso de que el Fideicomisario NEXT Properties receptor: (i) no entregue a tiempo una Oferta con un Precio de Oferta, entonces el Fideicomisario NEXT Properties solicitante podrá, pero no estará obligado a, causar que el Fiduciario NEXT Properties transfiera/venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga los Activos indicados en la Notificación de Readquisición, a través de un intermediario calificado al precio más alto ofrecido por un tercero de buena fe en términos de mercado (el “Precio de Mercado”) dentro de un plazo de un año a partir de la fecha en que venza el término para que el Fideicomisario NEXT Properties receptor entregue al Fideicomisario NEXT Properties solicitante dicha Oferta; en el entendido de que si vence el citado plazo de un año, sin que se haya readquirido o causado que el Fiduciario NEXT Properties enajene al Precio de Mercado los Activos indicados en la Notificación de Readquisición, el Derecho de Primera Oferta será restablecido; o (ii) no entregue a tiempo el Depósito del Derecho de Primera Oferta después de que el Fideicomisario NEXT Properties solicitante haya aceptado la Oferta o incumpla en adquirir a tiempo los Activos correspondientes al Precio de Oferta, entonces el Fideicomisario NEXT Properties solicitante quedará libre para (pero no estará obligado a) readquirir los Activos correspondientes al Precio de Compra o causar que el Fiduciario NEXT Properties transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga los Activos a un tercero que no sea una Persona Relacionada a cualquier precio en cualquier momento.

4. Negativa del Derecho de Readquisición. En caso de que nuestro Comité Técnico no autorice el ejercicio del Derecho de Readquisición, dicho Derecho de Readquisición permanecerá en pleno vigor y efecto, y podrá ser nuevamente ejercido por los Fideicomisarios NEXT Properties en la fecha que sea el primer aniversario posterior a la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, en los mismos términos y sujeto a las condiciones establecidas anteriormente.

I) El Fideicomiso de Control

De conformidad con el Fideicomiso de Control, sus fines consisten en: (i) que la Familia de Control aporte, y que el fiduciario de dicho fideicomiso reciba la titularidad de los CBFIs emitidos al amparo del Fideicomiso, de conformidad con los respectivos convenios mediante los cuales se adhieran al Fideicomiso de Control; (ii) que el fiduciario del Fideicomiso de Control maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil correspondiente, conforme a las instrucciones que reciba de la Familia de Control; (iii) que el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como custodio de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones de la Familia de Control; y (iv) que, en su caso y en los términos previstos en dicho contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos correspondan, mediante su depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente correspondiente.

Asimismo, el fiduciario no ejecutará instrucción alguna del Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

e) Administradores

Para consultar información relativa a nuestro Administrador, ver sección “3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO” en relación con la sección “2. El FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes - III) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

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

Para consultar esta información respecto de F1 Management, S.C. ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, la Emisora a F1 Management, S.C. un total de Ps.\$43,644,000.00 (cuarenta y tres millones seiscientos mil cuarenta y cuatro Pesos 00/100 M.N.) como contraprestación por los servicios en términos del Contrato de Prestación de Servicios F1 Management.

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 las Operaciones de Consolidación llevadas a cabo en 2025, incluyendo las aportaciones de Activos y deuda a NEXT Properties por parte de Fibra NEXT y Fibra Uno; la celebración del Convenio de Socios de fecha 24 de noviembre de 2025, conforme al cual Fibra Uno cedió 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. Dichas operaciones fueron celebradas de conformidad con lo previsto en nuestros documentos constitutivos, incluyendo el Fideicomiso Fibra NEXT, el Fideicomiso NEXT Properties y conforme a lo revelado en los documentos de la Oferta Inicial y la Oferta Subsecuente.

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. Vea “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”. 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 Hábles 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.

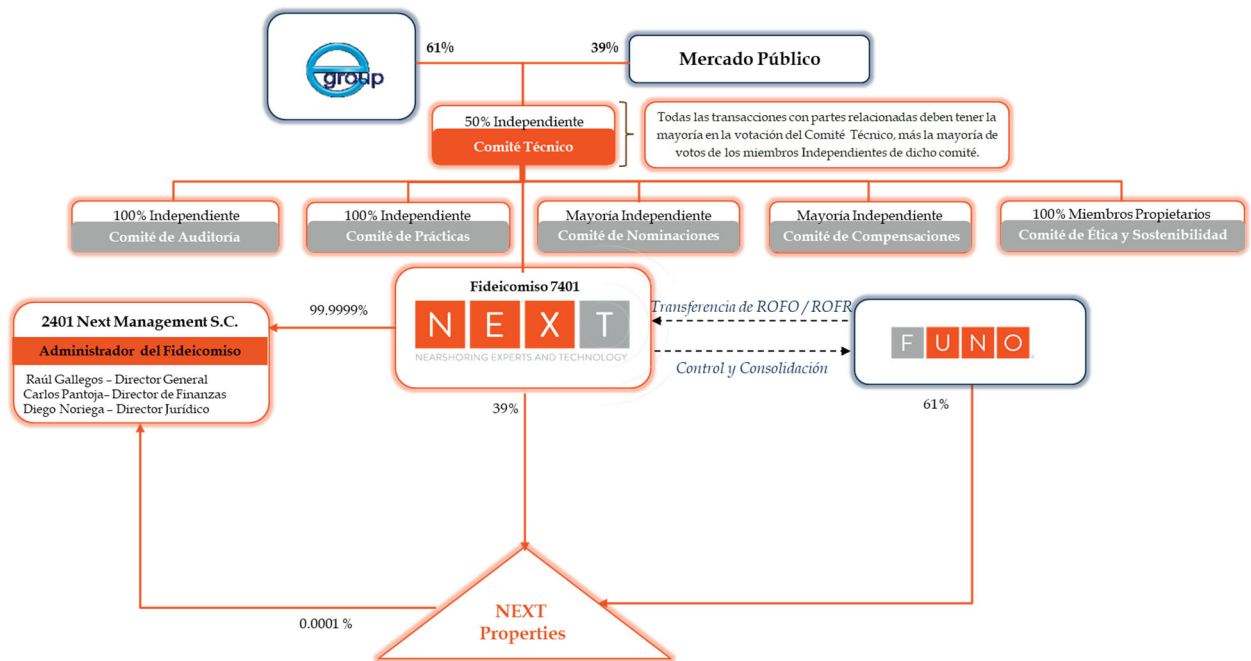
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(i) *Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs*

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



[sección de página intencionalmente en blanco]

Comité Técnico

Para mayor información ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”, del presente documento.

Directivos de nuestro Administrador

Para mayor información ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos 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%

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

(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	100.00	100.00	100.00	0.00%	10,976
Agosto de 2025	99.99	100.00	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	100.00	100.00	95.84	0.01%	103,267
Enero de 2026	98.84	100.00	97.55	0.73%	50,525
Febrero de 2026	98.00	99.33	98.00	-0.85%	34,166
Marzo de 2026	94.73	99.00	93.45	-3.92%	378,585

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
3Q2025	99.99	100.00	97.25	-0.01%	21,727
4Q2025	100.00	101.99	95.84	0.01%	39,994
1Q2026	94.73	100.00	93.45	-3.45%	157,069

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

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.

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)

A continuación, se presenta un comparativo de los principales competidores en el mercado al 31 de diciembre de 2025 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):

					
Propiedades en inversión	\$153,009	\$167,695	\$74,193	\$60,456	\$36,838
Número de propiedades	201	518	231	262	118
ABR (m²) ⁽¹⁾	7.5	8.1	4.0	3.4	2.1
Tasa de Ocupación	97.7%	97.0%	89.7%	95.4%	96.6%
Ingreso de Propiedades en inversión	\$1,288	\$11,341	\$4,983	\$5,114	\$3,360
Tipo de Activo ⁽²⁾	 100%	 100%	 100%	 94%	 89%
Capitalización de mercado ⁽³⁾	37.2	130.6	50.8	33.0	47.0

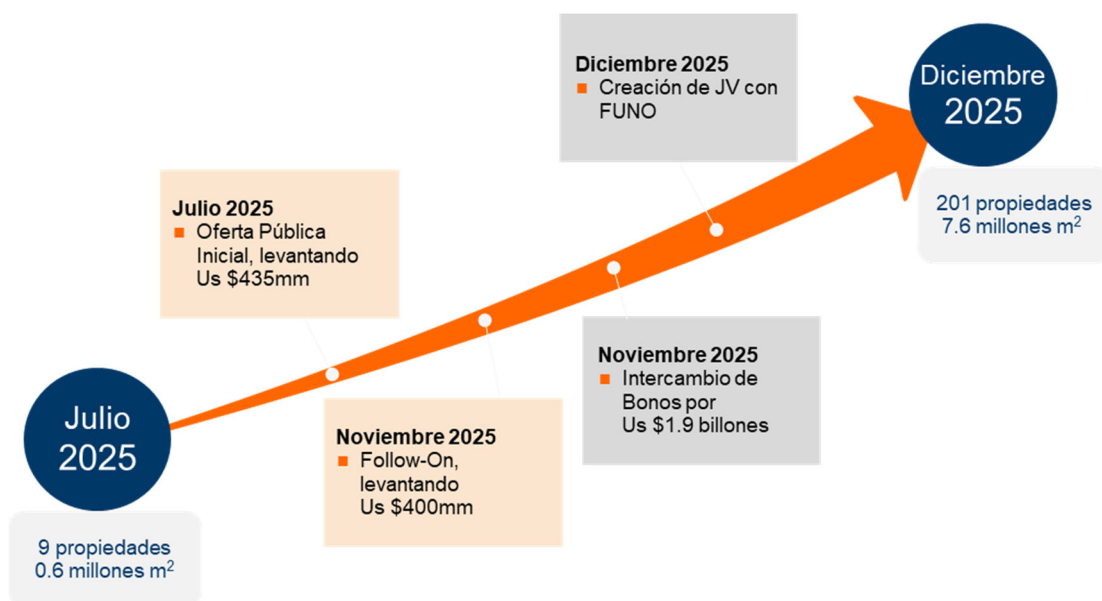
Cifras en Ps. Millones al 4Q25
 (1) Cifras en millones de metros cuadrados
 (2) Tipo de activo por número de propiedades
 (3) Información obtenida de Bloomberg al 31 de marzo de 2026, cifras en mil millones
 Fuentes: 4Q 2025 reportes trimestrales

 Industrial
 Oficinas
 Comercial

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

[sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra NEXT en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2025:



(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.

Entre las condiciones generales del contrato destacan, entre otras, la obligación de mantener permanencia en los corros de la BMV del 80% durante cada sesión, mantener un mínimo de 99 CBFIs por postura en cada lado de mercado y observar un *spread* máximo de 4.0%. Como contraprestación, la Emisora paga al formador de mercado la cantidad mensual de \$28,000.00 M.N. más IVA.

A la fecha del presente Reporte Anual, 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Administrador del Fideicomiso

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 Acuerdos Relevantes - III) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

b) Descripción del negocio

(i) Actividad Principal

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso es prestarnos los Servicios de Administración NEXT. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes - III) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

(ii) Recursos Humanos

El Administrador cuenta con los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto social. Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador contaba con 3 empleados de tiempo completo (director general, director jurídico, y director de finanzas), encargados de la administración directa de los Activos. Su compensación será incluida como parte del presupuesto que nuestro Comité Técnico autorice.

(iii) Estructura corporativa

El Fideicomiso cuenta con una participación del 99.9999% en el capital social del Administrador y el 0.0001% es propiedad de NEXT Properties.

(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente documento o con relación al Administrador o Personas Relacionadas al Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

[sección de página intencionalmente en blanco]

c) Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, 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:

[sección de página intencionalmente en blanco]

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.

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.

Para una descripción de las biografías de los directivos del Administrador del Fideicomiso, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”, del presente documento.

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 excusar 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 25 de agosto de 2025:

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[**] Silvergreen Capital[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1	

** 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 ^[**]
André El-Mann Arazí	Miembro	62	Masculino	1	APX Capital ^[**] E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Corporación Actinver S. A. B. de C.V.* 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[**]
Luis Javier Peña Kegel	Miembro	66	Masculino	1	APX Capital[**]
Jaime Chico Pardo	Miembro	76	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
André El-Mann Arazi	Miembro	62	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**] E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	1	Corporación Actinver S. A. B. de C.V.* 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
Diego Noriega García	38	Masculino	Director Jurídico	2	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025.

⁽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.

Para una descripción de las biografías de los directivos del Administrador del Fideicomiso, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”, del presente documento.

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

En su conjunto, el monto total que representan las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la Emisora, durante el último ejercicio, los miembros independientes del Comité Técnico, los directivos relevantes del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último fue de Ps.\$2,654,000.00 (dos millones seiscientos cincuenta y cuatro mil Pesos 00/100).

Finalmente, para una descripción del Plan de Compensación a Largo Plazo, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente documento.

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

Código de Ética

El Administrador del Fideicomiso, sus directivos, así como los miembros del Comité Técnico se encuentran sujetos al Código de Ética que se describe en la sección “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación – (ii) Control Interno – Código de Ética”, del presente documento.

Cambios relevantes a las actividades de administración en los últimos tres ejercicios.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

Auditores Externos.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - h) Auditores Externos”, del presente documento.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés”, del presente documento.

Control, poder de mando o influencia significativa sobre la Emisora

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero o persona física o moral, no descrita en el presente Reporte Anual.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de Control.

[sección de página intencionalmente en blanco]

4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de situación financiera y estados consolidados de resultados y otros resultados integrales por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2025. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante.

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de Pesos)

Activo circulante:	Notas	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 10,308,475	\$ 14	\$ -
Rentas por cobrar, neto	6	52,644	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	1,288,306	-	-
Impuestos por recuperar		3,424,291	-	-
Pagos anticipados		<u>162,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante		15,236,218	14	-
Activo no circulante:				
Depósito restringido		91,554	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	155,927	-	-
Propiedades de inversión	7	153,009,407	-	-
Pagos anticipados		<u>42,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activos no circulante		153,299,729	-	-
Total de activos		\$ 168,535,947	\$ 14	\$ -
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	9	\$ 4,112,642	\$ -	\$ -
Intereses acumulados		188,754	-	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	10	368,768	1,165	213
Depósitos de los arrendatarios		15,714	-	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	<u>249,949</u>	<u>113</u>	<u>-</u>
Total de pasivo circulante		4,948,307	1,278	213
Pasivo no circulante:				
Préstamos	9	51,628,639	-	-
Depósitos de los arrendatarios		286,106	-	-
Instrumentos financieros derivados	8	<u>205,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		52,120,329	1,278	-
Total de pasivo		\$ 57,068,636	\$ 1,278	\$ 213

Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,709,610	1	-
Otras cuentas de patrimonio	(47,988)	-	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas	4,168,811	(1,265)	(213)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	(201,072)	-	-
Total de participación controladora	42,629,361	(1,264)	(213)
Participación no controladora	68,837,950	-	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	111,467,311	(1,264)	(213)
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios	\$ 168,535,947	\$ 14	\$ -

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de Pesos)

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

b) Informe de créditos relevantes

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$56,193.8 millones, de la cual Ps.\$4,802.1 millones estaban garantizados. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV (razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule) y 1.2x DSCR (razón de cobertura de servicio de deuda) que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento). Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda preexistente relacionada con la adquisición de algún activo. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento era de 34.3%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 2.2%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 3.04x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 270.8%.

La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los Senior Notes:

Métrica	NEXT	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	34.3%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	2.2%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	3.04x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados ⁽²⁾	270.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

[sección de página intencionalmente en blanco]



(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés.

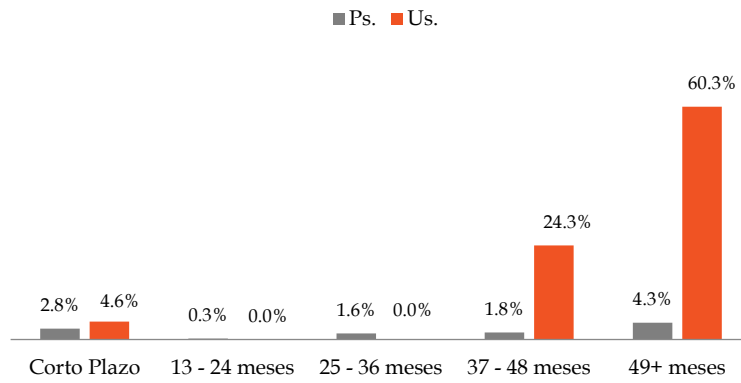
A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAs de CNBV al 31 de diciembre de 2025:

Métrica Cifras en millones de Pesos

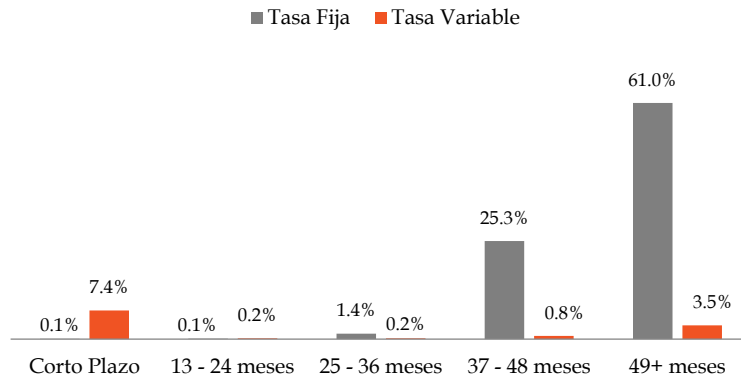
Activos líquidos ⁽¹⁾	13,732.8		NEXT	Limite	Status		
Utilidad de operación después de distribuciones	5,243.9		Razón de apalancamiento (LTV)	33.3%	Menor o igual a 50%	Cumple	
Líneas de crédito	0.0		Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.29x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	
Subtotal	18,976.7						
Servicio de la deuda	8,024.0						
CapEx	278.8						
Subtotal	8,302.8						

(1) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

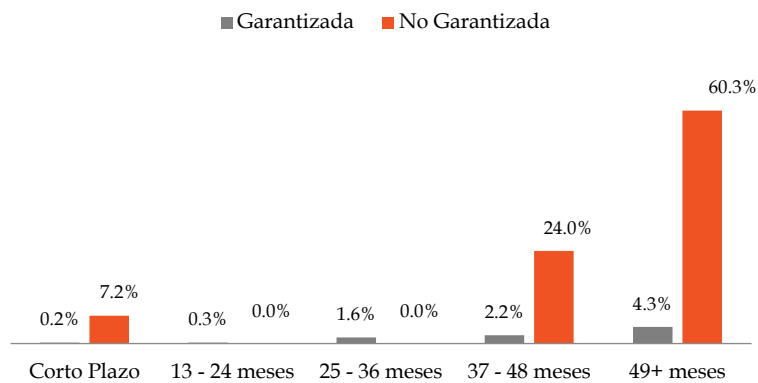
[sección de página intencionalmente en blanco]



(*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio



(*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio



(*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio

[sección de página intencionalmente en blanco]

Líneas de Crédito y otras Obligaciones

Crédito Sindicado Titán y Vermont.

El 1 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda documentada en un contrato de crédito por US\$750 millones con BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, SabCapital, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, JPMorgan Chase Bank, N.A, Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero e Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para refinanciar la deuda de las propiedades industriales a las que se refiere dicho contrato (el “Crédito Sindicado Titán y Vermont”). El Crédito Sindicado Titán y Vermont devenga intereses a una tasa variable de SOFR 1 mes más *credit spread adjustment* más el margen aplicable determinado por la siguiente tabla:

Razón de Préstamo a Valor (<i>Loan-To-Value</i>) Consolidado	Margen Aplicable
Mayor a 45%	2.25%
Menor o igual a 45% o mayor a 35%	2.05%
Menor o igual a 35%	1.90%

El crédito tiene vencimiento el 9 de septiembre de 2027, con opción a ser extendido por uno o dos años adicionales a solicitud del acreditado, es decir, hasta el 9 de septiembre de 2029. Las extensiones del crédito detonarán una conversión a un financiamiento garantizado. El Crédito Sindicado Titán y Vermont está sujeto a las leyes de Nueva York, los pagarés (*notes*) que documentan los montos dispuestos al amparo del mismo están sujetos tanto a las leyes de Nueva York como de México, y los documentos de garantía del mismo están sujetos a leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) la entrega de información financiera, (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, (iii) el mantenimiento de la cobertura de seguros con respecto a las propiedades del portafolio.

Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para vender propiedades materia del crédito, contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, entre otras.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer; (iv) embargo o despojo de las propiedades involucradas; o (viii) cambio de control sobre las propiedades involucradas.

Crédito Doña Rosa.

El 1 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda documentada en un contrato de crédito con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2025 por Ps.\$732.1 millones con Metlife México, S.A., cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para refinanciar la deuda de la propiedad industrial Doña Rosa (el "Crédito Doña Rosa"). El Crédito de Doña Rosa devenga intereses con una tasa anual fija de 11.58% y tiene vencimiento el 1 de diciembre de 2028. Este crédito está garantizado por los Activos que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito está sujeto a las leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer al acreditado, incluyendo, entre otras: (i) la entrega de información financiera, (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, (iii) el mantenimiento de la cobertura de seguros con respecto a las propiedades del portafolio. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad de fusionar, escindir o vender las propiedades industriales, permitir un cambio de control o gravámenes adicionales sobre los activos y modificar el contrato de administración vigente.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer; (iv) embargo o despojo de las propiedades involucradas; o (viii) cambio de control sobre las propiedades involucradas.

Crédito BBVA I.

El 10 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties celebró un convenio de asunción de deuda por virtud del cual el Fideicomiso Fibra Uno cedió a Next Properties la deuda de la Cuarta Disposición del Crédito BBVA I (el "Crédito BBVA I"). Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito BBVA I tenía un saldo pendiente de Ps.\$1,450 millones.

Crédito Citi México

El 4 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda documentada en un contrato de crédito por hasta US\$145.0 millones con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México (con un saldo insoluto de US\$145.0 millones al 31 de diciembre de 2025), cuyos fondos se utilizaron, entre otras cosas, para refinanciar la deuda de ciertos Activos industriales (el "Crédito Citi"). El Crédito Citi devenga intereses a una tasa variable de SOFR a un mes más el margen aplicable del 0.80%.

Crédito Santín I.

El 24 de noviembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda conforme a un contrato de crédito celebrado por Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso 3336, en relación con el Portafolio Júpiter con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para la monetización de los Contratos de Arrendamiento y/o el reembolso de la inversión del Bien Inmueble Santín que forma parte del Portafolio Júpiter Adicional (el "Crédito Santín I"). El Crédito Santín I devenga intereses a una tasa variable de TIIE 28 más un

margen aplicable de 2.50% y vence el 13 de marzo de 2031. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Santín I era de Ps.\$526.3 millones. Este Crédito Santín I está garantizado por el Bien Inmueble denominado Santín y por un fideicomiso de garantía financiado con los flujos de efectivo generados por dicho Bien Inmueble. El Crédito Santín I está sujeto a las leyes de México.

Crédito Santín II.

El 24 de noviembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda bajo un contrato de crédito celebrado por Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso 3336, en relación con el Portafolio Júpiter Adicional con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, cuyos fondos se utilizaron, entre otras cosas, para la monetización de los Contratos de Arrendamiento y/o el reembolso de la inversión del Bien Inmueble denominado Santín que forma parte del Portafolio Júpiter (el "Crédito Santín II"). El Crédito Santín II devenga intereses a una tasa variable de TIIE de fondeo más un margen aplicable de 2.60% y vence el 13 de junio de 2037. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Santín II es de Ps.\$509.6 millones. Este Crédito Santín II está garantizado por el Bien Inmueble denominado Santín y por un fideicomiso de garantía financiado con los flujos de efectivo generados por dicho Bien Inmueble. El Crédito Santín II está sujeto a las leyes de México.

Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos.

El 24 de noviembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda conforme a un contrato de crédito celebrado por Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso 1487/2012, en relación con el Portafolio Júpiter Adicional con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, cuyos fondos se utilizaron, entre otras cosas, para la monetización de los Contratos de Arrendamiento y/o el reembolso de la inversión de los Bienes Inmuebles denominados Atizapán Park y Tultepark que forman parte del Portafolio Júpiter (el "Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos"). El Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos devenga intereses a una tasa variable de TIIE más un margen aplicable del 1.85% y vence el 29 de mayo de 2029. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos es de Ps.\$982.8 millones. El Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos está garantizado por los Bienes Inmuebles denominados Atizapán Park y Tultepark y por un fideicomiso de garantía financiado con los flujos de efectivo generados por dichos Bienes Inmuebles. El Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Pesos está sujeto a las leyes de México.

Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Dólares.

El 24 de noviembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda conforme a un contrato de crédito celebrado por Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso 1487/2012, en relación con el Portafolio Júpiter Adicional con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, cuyos fondos se utilizaron, entre otras cosas, para la monetización de los contratos de arrendamiento y/o el reembolso de la inversión de los Bienes Inmuebles denominados Atizapán Park y Tultepark que forman parte del Portafolio Júpiter (el "Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Dólares"). El Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Dólares devenga intereses a una tasa variable de SOFR más un margen aplicable del 2.35% y vence el 29 de mayo de 2029. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente del Crédito Atizapán Park y Tultepark - Tramo en Dólares es de US\$12.3 millones. El Crédito Atizapán

Park y Tultepark – Tramo en Dólares está garantizado por los Bienes Inmuebles denominados Atizapán Park y Tultepark y por un fideicomiso de garantía financiado con los flujos de efectivo generados por dichos Bienes Inmuebles. El Préstamo Atizapán Park y Tultepark – Tramo en Dólares está sujeto a las leyes de México.

Crédito Júpiter.

El 21 de noviembre de 2025 el Fideicomiso Next Properties asumió la deuda bajo un contrato de crédito celebrado por Banco Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario del fideicomiso 1487/2012, en relación con el Portafolio Júpiter Adicional con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, cuyos fondos se utilizaron, entre otras cosas, para la monetización de los Contratos de Arrendamiento y/o el reembolso de la inversión de los Bienes Inmuebles denominados Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes que forman parte del Portafolio Júpiter (el “Crédito Júpiter”). El Crédito Júpiter devenga intereses a una tasa variable de THIE 28 más un margen aplicable del 1.35% y vence el 23 de febrero de 2031. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Júpiter es de Ps.\$1,840.0 millones. El Crédito Júpiter está garantizado por los Bienes Inmuebles denominados Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes y por un fideicomiso de garantía financiado con los flujos de efectivo generados por dichos Bienes Inmuebles. El Crédito Júpiter está sujeto a las leyes de México.

Senior Notes

Ofertas de Intercambio (Exchange offers) de Senior Notes de Fibra Uno.

Con fecha 3 de diciembre de 2025, el Fideicomiso NEXT Properties, de conformidad con y sujeto a los términos y condiciones establecidos en cierto prospecto de fecha 5 de noviembre de 2025, concluyó el intercambio de:

- (1) US\$387,497,000.00 de los Senior Notes en circulación con vencimiento en 2030 al 4.869% emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US \$387,497,000.00 de *Senior Notes* con vencimiento en 2030 al 4.869%;
- (2) US\$153,999,000.00 de los *Senior Notes* vinculados a la sostenibilidad al 7.700% con vencimiento en 2032 emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US\$153,999,000.00 de *Senior Notes* vinculados a la sostenibilidad al 7.700% con vencimiento en 2032;
- (3) US\$299,900,000.00 de los *Senior Notes* verdes con vencimiento en 2034 a 7.375% emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US\$299,900,000.00 de *Senior Notes* verdes con vencimiento en 2034 al 7.375% emitidos por Next Properties;
- (4) US\$245,974,000.00 de los Senior Notes vinculados a la sostenibilidad al 8.250% en circulación con vencimiento en 2037 emitidas por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US\$255,812,960.00 de Senior Notes

vinculados a la sostenibilidad al 7.700% con vencimiento en 2032 emitidos por NEXT Properties;

- (5) US\$350,000,000.00 de los Senior Notes al 6.950% con vencimiento en 2044 emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US\$350,000,000.00 de Senior Notes al 6.950% con vencimiento en 2044 emitidos por NEXT Properties, y
- (6) US\$437,500,000.00 de los Senior Notes al 6.390% con vencimiento en 2050 emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió US\$437,500,000.00 de Senior Notes al 6.390% con vencimiento en 2050 emitidos por NEXT Properties.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos *indentures* permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los *indentures* requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los *indentures* requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los *indentures* que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros Arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los Activos que constituyen nuestro Portafolio depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Bienes Inmuebles. Al 31 de diciembre de 2025, los Activos de nuestro Portafolio tenían una tasa de ocupación del 97.7%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros Arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si alguna pandemia afectará los negocios de nuestros arrendatarios o hasta qué punto o si es necesario que otorguemos descuento en la Renta a nuestros arrendatarios. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el ABR de nuestras Propiedades.

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

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

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

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

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo *IFRS*, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren”.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera, así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros consolidados auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o *IFRS* (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con *IFRS*, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando los Bienes Inmuebles relacionados, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las *IFRS*. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

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.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

(i) Resultados de la Operación

Los resultados que se describen a continuación provienen de los Estados Financieros Auditados.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Cifras en miles de Pesos)

	2025	2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$1,288,103	\$0
Ingresos por mantenimiento	62,358	0
Total Ingresos	1,350,461	0
Servicio de gestión de propiedades	-26,960	0
Gastos de mantenimiento	-60,349	0
Predial	-21,420	0
Seguros	-27,901	0
	-136,630	0
Gastos Corporativos	-75,447	-1,052
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3,536,518	0
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	907,080	0
Gastos por intereses	-378,645	0
Ingresos por intereses	246,474	0
Utilidad neta consolidada	5,445,947	-1,052

Ingresos de propiedades de inversión: Los ingresos por arrendamiento ascendieron a Ps.\$1,288.1 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Lo anterior se debió a la consolidación con el Portafolio Industrial FUNO, así como la adquisición de Doña Rosa II y el Portafolio Júpiter, que a su vez incrementaron sus ingresos debido a: (i) el efecto de la consolidación de portafolios, reflejando ingresos parciales debido a que la misma se llevó a cabo a finales del año (ii) la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares y (iii) el efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento de por inflación en contratos vigentes.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento fueron de Ps.\$62.4 millones o para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en renovaciones de contratos, así como la contribución de un mes de ingresos por mantenimiento del Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Doña Rosa II durante el cuarto trimestre del año.

Gastos de servicios de gestión de propiedades: Los gastos de servicios de gestión de propiedades alcanzaron la cifra de Ps.\$27.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Mismo que incluye el efecto de la consolidación del Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Doña Rosa II.

Gastos de mantenimiento: El monto final de los gastos de mantenimiento fue de Ps.\$60.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Mostrando el total de un mes de gastos relacionados con la consolidación del Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Doña Rosa II.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial ascendieron a Ps.\$21.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mostrando el efecto de un mes de consolidación del Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Doña Rosa II.

Seguros: Los gastos de primas de seguros fueron de Ps.\$27.9 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mostrando el costo existente de las primas del Portafolio.

Gastos Corporativos: Los gastos corporativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 cerraron en Ps.\$75.4 millones.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión propiedades: Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año, o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión fue de Ps.\$3,536.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Ganancia (pérdida) cambiaria, neta: para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se registró una ganancia de Ps.\$907.1 que se debió principalmente a los efectos de la apreciación del Peso con relación al dólar favoreciendo el valor de nuestra deuda denominada en dólares.

Gastos por intereses: El gasto por concepto de intereses, fue de Ps.\$378.6 millones, sin considerar la amortización de costos de emisión de deuda, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 que se debió principalmente a: (i) la deuda asumida con la consolidación del portafolio industrial de Fibra Uno y el pago de intereses relacionados con la misma; (ii) la deuda asumida con el portafolio Júpiter adicional y el pago de intereses relacionado con la misma; (iii) la apreciación del tipo de cambio y su efecto en el pago de intereses, y (iv) el efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses ascendió a Ps.\$246.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025; se debió principalmente a la inversión de los recursos levantados en la Oferta Inicial y Oferta Subsecuente.

Utilidad Neta Consolidada: Como efecto de lo anterior, la utilidad neta consolidada resultó en Ps.\$5,445.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Cifras del balance por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Rentas por Cobrar: Las rentas por cobrar netas al 31 de diciembre de 2025 alcanzaron los Ps.\$52.6 millones. Esto debido principalmente al crecimiento natural por la consolidación del Portafolio Industrial FUNO, Portafolio Júpiter y Doña Rosa II.

Propiedades de Inversión: El valor de nuestras propiedades de inversión terminó en Ps.\$153,009.4 millones, como resultado de: (i) la contribución de las 182 Activos del Portafolio Industrial FUNO por Ps.\$116 mil millones; (ii) la aportación de 9 Activos del Portafolio Júpiter por Ps.\$32 mil millones; (iii) la adquisición del Activo Doña Rosa II por Ps.\$220 millones; y (iv) el ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión.

Deuda: La deuda total al 31 de diciembre de 2025 alcanzó los Ps.\$56,193.8 millones, esto se debe principalmente a: (i) la transferencia de líneas de crédito quirografario de Fibra Uno por Ps.\$1,450 millones y US\$895 millones; (ii) la transferencia del crédito hipotecario de Doña Rosa por Ps.\$732.1 millones; (iii) el Intercambio de Senior Notes por US\$1,884.7 millones; y (iv) la transferencia de líneas de crédito hipotecario relacionadas con el Portafolio Júpiter por Ps.\$3,849.3 millones y US\$12.3 millones.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso terminó en Ps.\$111,467.3 millones, debido principalmente de: (i) los recursos obtenidos en la Oferta Inicial y Oferta Subsecuente; (ii) la contribución de Activos del Portafolio Industrial FUNO y el Portafolio Júpiter; (iii) el pago de Distribuciones correspondiente al resultado del tercer trimestre; y (iv) la valuación de instrumentos derivados.

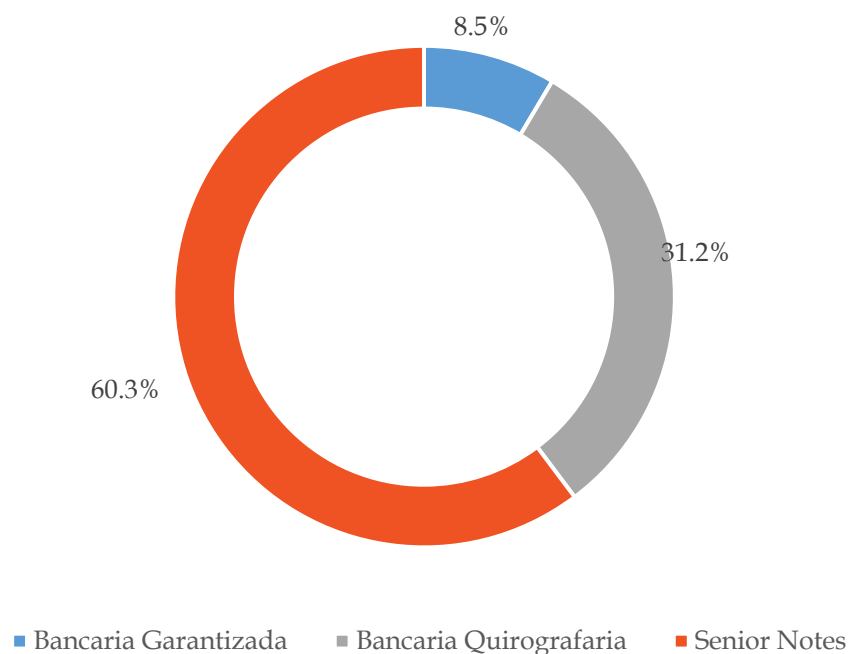
Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2025

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2025
Deuda Total	
Metlife (Doña Rosa)	732,148
Crédito Sindicado Titán	13,475,025
Crédito BBVA - Atizapán I	982,750
Crédito BBVA - Atizapán II	220,710

Crédito Citi México	2,605,172
Crédito BBVA	1,450,000
Crédito Bancomext - Júpiter	1,839,972
Crédito Banorte - Santin I	518,310
Crédito Banorte - Santin II	508,235
Senior Notes Next Properties	33,861,444
Total	56,193,765
Costos de la transacción	-452,484
Porción de deuda neta de corto plazo	-4,112,642
Valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados	0
Deuda neta de largo plazo	51,628,639

[sección de página intencionalmente en blanco]

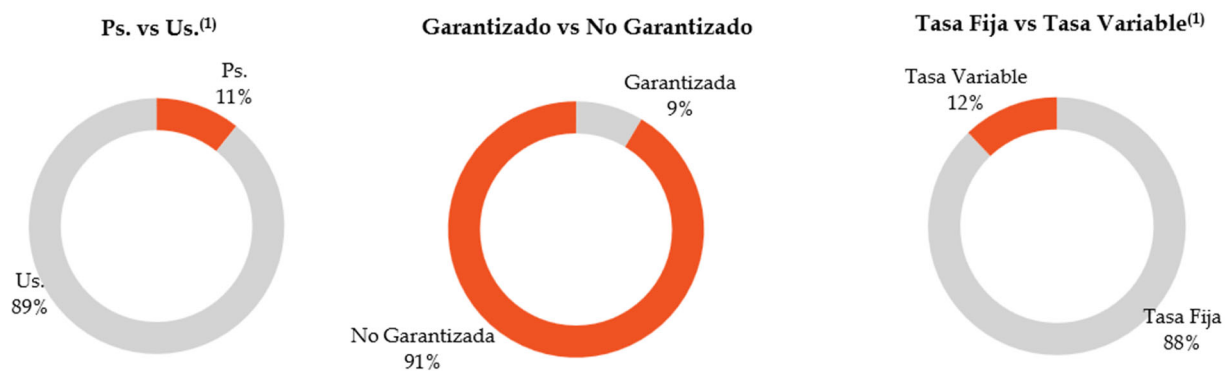
La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



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

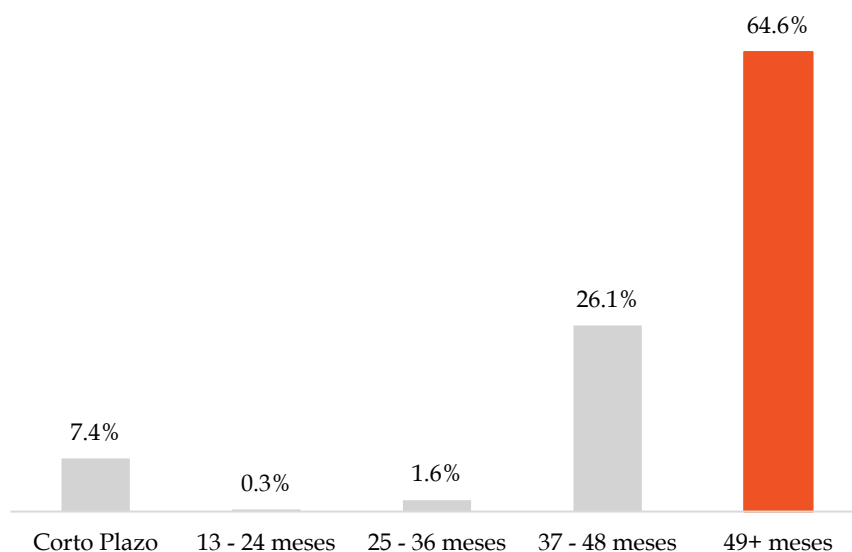
[sección de página intencionalmente en blanco]

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2025:



(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés.

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2025



(iii) Control Interno

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

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 Técnico¹¹

- 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 Auditoría¹⁵

- 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 sobre 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 Prácticas¹⁶

- 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 Nominaciones¹⁷

- 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 Compensaciones¹⁸

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

De Ética y Sostenibilidad¹⁸

- 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.

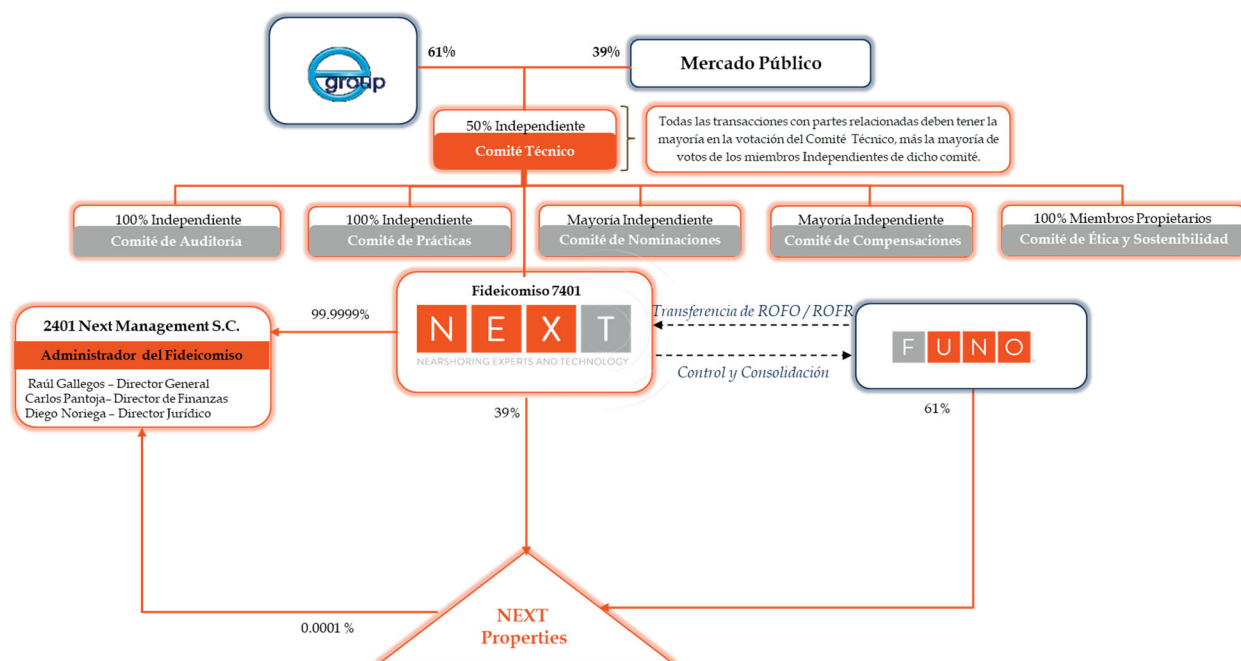
¹⁶ Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de diciembre de 2025:



[sección de página intencionalmente en blanco]

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.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación las políticas contables relevantes de Fibra NEXT, el Administrador 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.

Juicio crítico en la aplicación de políticas contables

El Administrador 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.

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes durante 2025. El Administrador considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus 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 y Arrendatarios 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

a) Información financiera seleccionada

A continuación, se presentan los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023; y los estados consolidados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023 del Administrador:

2401 NEXT MANAGEMENT, S.C. Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (cifras en miles de pesos no auditadas)					
Assets	Activos	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	
Cash, restricted cash and investments in values	Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 23,986	\$ 9	\$ -	
Accounts receivables	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-	-	-	
Due from related parties	Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-	
Total short term assets	Total del activo circulante	23,986	9	-	
Other assets, Net	Otros activos, neto	-	-	-	
Total Assets	Total del activo	<u>23,986</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	
Liabilities and Equity	Pasivos y capital				
Accounts payable and accrued expenses	Cuentas por pagar y gastos acumulados	37,392	-	-	
Due to related parties	Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	10	-	
Total short term liabilities	Total del pasivo corto plazo	37,392	10	-	
Lessee deposits	Depósitos de los arrendatarios	-	-	-	
Total Liabilities	Total del pasivo	<u>37,392</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	
Equity:	Capital contable:				
Equity	Capital contable:	(13,406)	(1)	-	
Total Equity	Total de capital contable	<u>(13,406)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	
Total Liabilities & Equity	Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 23,986</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ -</u>	

2401 NEXT MANAGEMENT, S.C. Estados consolidados de resultados por los periodos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (cifras en miles de pesos no auditadas)					
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	
Lease income	Ingresos por administración	\$ -	\$ -	\$ -	
Maintenance income	Ingresos por mantenimiento	-	-	-	
Expenses	Gastos	33,633	1	-	
Profit (losses) before Financial Effects	Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>(33,633)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	
Interest income	Ingresos por intereses	106	-	-	
Exchange effect, net	Utilidad (pérdida) cambiaria – neta	-	-	-	
Profit before tax	Utilidad antes de Impuestos	(33,527)	(1)	-	
Taxes	Impuestos	-	-	-	
Net profit (loss)	(Pérdida) Utilidad neta	<u>\$ (33,527)</u>	<u>\$ (1)</u>	<u>\$ -</u>	

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

(i) Resultados de la operación

El administrador inició formalmente operaciones en el ejercicio 2025, una vez que Fibra NEXT efectuó su Oferta Inicial. Desde ese entonces ha efectuado los pagos de las retribuciones a los ejecutivos que se encuentran en nómina y los correspondientes costos asociados por cargas sociales e impuestos. A partir del 2026, estos costos se están facturando de manera mensual a NEXT

Properties. El resultado del año 2025 arroja justamente la pérdida del período como resultado de absorber el costo de nómina.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Al 31 de diciembre de 2025, se mantiene un déficit de capital de trabajo y de patrimonio, básicamente explicado por la falta de ingresos de la entidad. Esta situación está siendo subsanada en 2026 y la entidad opera con normalidad y cuenta con los recursos necesarios para llevar a cabo su mandato de operación.

[sección de página en blanco intencionalmente]

6. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

[sección de página intencionalmente en blanco]

EL ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

2401 Next Management, S.C.



Raúl Alfredo Gallegos Navarro
Director General



Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas

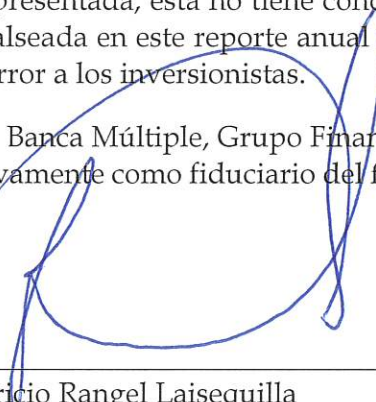


Diego Noriega García
Director Jurídico

FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las cuales fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número 7401



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

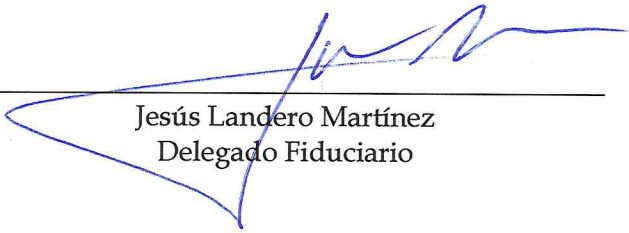


David León García
Delegado Fiduciario

REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra NEXT 25



Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario

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

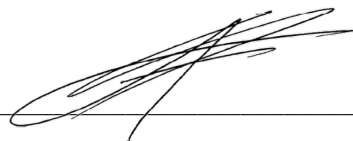
El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2025, 2024 y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2023 y por el período comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, fueron dictaminados con fecha 12 de marzo de 2026, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

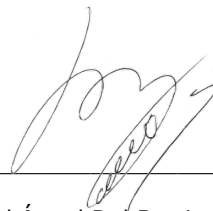
No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
20 de abril de 2026



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor externo
Ciudad de México, México
20 de abril de 2026

* * * * *



7. ANEXOS

Anexo A Estados Financieros Auditados

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

Estados Financieros Consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y por
el periodo comprendido entre el 13
de octubre de 2023 (fecha de
constitución) y el 31 de diciembre
de 2023



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

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

Tabla de Contenidos	Página
Informe de los auditores independientes	2
Estados consolidados de situación financiera	2
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	3
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	4
Estados consolidados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y subsidiarias (el "Fideicomiso" o "Fibra NEXT"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y al periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra NEXT al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

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



Cuestiones Claves de Auditoría

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

i. Valuación de Propiedades de Inversión, ver Nota 7

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

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

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

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

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



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

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

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

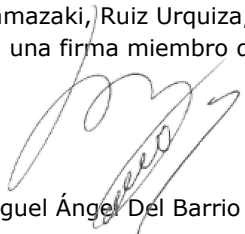
Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra NEXT en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

12 de marzo de 2026



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

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

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



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

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

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



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

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

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

	Notas	Número de CBFIs	Aportaciones de los fideicomitentes	Utilidades (pérdidas) acumuladas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Saldo inicial al 13 de octubre de 2023	12	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Contribuciones de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-
Pérdida neta del período		-	-	(213)	-	(213)	-	(213)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12	-	-	(213)	-	(213)	-	(213)
Contribuciones de patrimonio		-	1	-	-	1	-	1
Pérdida neta del periodo		-	-	(1,052)	-	(1,052)	-	(1,052)
Saldos al 31 de diciembre del 2024		-	\$ 1	\$ (1,265)	\$ -	\$ (1,264)	\$ -	\$ (1,264)
Contribuciones de patrimonio		-	27,157,079	-	(204,414)	26,952,665	67,753,294	94,705,959
Reserva para pago basado en CBFIs		-	12,563,587	-	-	12,563,587	-	12,563,587
Gastos de emisión		-	(1,017,814)	-	-	(1,017,814)	-	(1,017,814)
Adquisición de participación minoritaria		-	195,000	-	-	195,000	(195,000)	-
Efecto por contribución de activos		-	-	2,133,613	-	2,133,613	(2,133,613)	-
Distribución a los Fideicomisarios		-	(188,243)	-	-	(188,243)	-	(188,243)
Efecto por reestructura societaria		-	-	(47,988)	-	(47,988)	-	(47,988)
Utilidad integral consolidada		-	-	2,036,463	3,342	2,039,805	3,413,269	5,453,074
Saldos al 31 de diciembre de 2025	12	<u>392,403,582</u>	<u>\$ 38,709,610</u>	<u>\$ 4,120,823</u>	<u>\$ (201,072)</u>	<u>\$ 42,629,361</u>	<u>\$ 68,837,950</u>	<u>\$ 111,467,311</u>

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



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

Estados consolidados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

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

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



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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. y (b) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), representados por Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., quien funge como representante común (los “Tenedores”), y como Fiduciario a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”).

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



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

b. Eventos relevantes

Oferta Pública Inicial (IPO)

El 24 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Pública Inicial de CBFIs, bajo la clave NEXT 25, mediante una colocación simultánea en el mercado mexicano y en mercados internacionales conforme a las reglas 144A y Reg S, mediante la cual, adquirió de nueve (9) propiedades industriales (“Júpiter I”) con un valor aproximado de \$11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por \$8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. Las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate de 7.45%, de acuerdo con las valuaciones utilizadas para la transacción.

Dentro de Júpiter I se incluye:

- Siete (7) propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una propiedad, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9% en julio. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de CBFIs el 29 de noviembre de 2025.
- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida dominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs para la etapa 2a, que se entregaron en enero del 2026, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que fueron aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para seguir desarrollando la etapa 2b de Olimpo, por la cual se ha reservado 1,350,000 CBFIs, mismos que se entregarán una vez que se entregue la propiedad construida y apta para comercialización.

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

El 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de \$7,342 millones y la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II) compuesto por otras nueve (9) propiedades industriales y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Al igual que en el IPO, las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate del 7.45%.

Simultáneamente a la adquisición de Júpiter II, Fibra NEXT aportó estas 9 propiedades y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición.



El Portafolio Adicional Júpiter (Júpiter II) está conformado por 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario de una propiedad logística ubicada en el Estado de México (“Santín”); 100% de las propiedades Atizapán Park y Tultepark, también situadas en el Estado de México; y 100% de las propiedades Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes, localizadas en la Ciudad de México. La adquisición de estas nueve propiedades implica asumir las deudas previamente contratadas y asociadas directamente a las propiedades.

Creación del NEXT Properties

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

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

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el “Exchange”), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, incluyendo 18 reservas territoriales.

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en el IPO y en el Follow On, sus rendimientos, el portafolio Júpiter I y II, el portafolio industrial FUNO, el Exchange y las deudas asociadas y asumidas en la conformación del fideicomiso. De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% mientras que la participación de Fibra NEXT es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante constancias de aportaciones fideicomisarias que ambos socios tienen sobre NEXT Properties.

Adquisiciones y compromisos

El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por \$220 millones de pesos. Esta adquisición no constituye una transacción entre relacionadas.

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

Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de NEXT Properties, bajo un proceso internacional Regla 144A/Reg S. El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de \$1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO por \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de FUNO por series NEXT. En el caso de la serie 2037 de FUNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de NEXT mediante la emisión de un monto notional adicional equivalente a US\$9.8 millones.



Trasposos de deuda y financiamientos recibidos

- a) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por \$526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por \$509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por \$12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por \$982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.
- b) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por \$733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de \$145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detentó indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., (“NEXT, S.C.”) que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) sigue siendo propiedad del Fibra NEXT. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por \$47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que, al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionaria de las entidades contenidas en los presentes estados financieros consolidados.

2. Bases de presentación y políticas contables materiales

Bases de presentación

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Fibra NEXT y sus subsidiarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre y el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las normas NIIF de contabilidad (“NIIF” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).



b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra NEXT han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

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

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

ii. Valor razonable

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

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

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

c. Bases de consolidación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso Fibra NEXT y los de sus subsidiarias en las que tiene control, así como los de diversos fideicomisos. El control de algunas de estas entidades se obtuvo mediante la reestructura societaria descrita en la Nota 1, realizada durante el primer semestre de 2025. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados de forma prospectiva desde la fecha en que Fibra NEXT obtuvo control de cada una de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. Por lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores, en los cuales aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte financiero. El control se reconoce cuando Fibra NEXT tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. La participación en su patrimonio neto y/o capital social se muestra a continuación:



Entidad	Porcentaje de participación	Actividad
2401 NEXT Management, S.C.	99.99%	Administrador del Fideicomiso 7401 y 2401
Fideicomiso 2401 “NEXT Properties”	39.22%	Operador de propiedades
Fideicomiso 2601 – San José (Subsidiaria de Next Properties)	50.00%	Propietario de un inmueble
Fideicomiso 3336 – Santín (Subsidiaria de Next Properties)	50.00%	Propietario de un inmueble

Los saldos y transacciones intercompañía han sido eliminados.

d. Evaluación de adquisición de activos o combinación de negocios

La administración de Fibra NEXT utiliza su criterio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo para cada una de las transacciones. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

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

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

e. Utilidad por CBFI

Utilidad por CBFI básica:

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

Utilidad por CBFI diluida:

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



f. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

g. *Efectivo restringido*

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

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

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

h. *Instrumentos financieros*

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

Clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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



Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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



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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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



Baja de pasivos financieros

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

i. *Propiedades de inversión*

Reconocimiento inicial

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

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

Medición posterior

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Baja en cuentas de propiedades de inversión

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

j. Beneficios a los empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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



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

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

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

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

k. *Provisiones*

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

l. *Depósitos de los arrendatarios*

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

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

m. *Ingresos por arrendamiento*

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



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

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

n. *Ingresos por mantenimiento*

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

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

o. *Ingresos por intereses*

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

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

p. *Impuestos a la utilidad*

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

q. *Moneda extranjera*

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

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

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



r. *Estados de flujo de efectivo*

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

s. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

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

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

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

Rompimiento de la contabilidad de coberturas

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

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

t. *Transacciones entre entidades bajo control común*

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

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

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



u. Pagos basados en acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 18 Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros

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

NIIF 18 incorpora nuevos requerimientos para:

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

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

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



NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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



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

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

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

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

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

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

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

En la aplicación las políticas contables relevantes de Fibra NEXT, como se describe en la Nota 2, la Administración de Fibra NEXT debe realizar juicios, estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y suposiciones relativas se basan en la experiencia y otros factores considerados relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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



a. Juicio crítico en la aplicación de políticas contables

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad o un portafolio de propiedades representan una combinación de negocios o una adquisición de activos, conforme se describe en la Nota 2d.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes durante 2025. La Administración de Fibra NEXT considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 7 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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



6. Rentas por cobrar, neto

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

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

b. *Cuentas por cobrar derivadas de los acuerdos de aportación*

De conformidad con lo descrito en la Nota 1b. (Eventos relevantes), como resultado de los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter I y II y del Portafolio Industrial FUNO, los riesgos y beneficios de las propiedades se transfirieron a NEXT Properties a partir de la fecha efectiva de cada aportación.

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación y el 31 de diciembre de 2025, FUNO e E-Group (la entidad que previamente controlaba las propiedades del Portafolio Júpiter) actuaron como agentes de cobranza, facturando y recibiendo rentas por cuenta de NEXT Properties y, en consecuencia, los importes reconocidos como ingresos se presentan dentro de los ingresos por arrendamiento y mantenimiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A la fecha de cierre, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas, por un importe de \$1,210,403 miles. Véase Nota 11, Saldos y transacciones con partes relacionadas.

En línea con los requerimientos de NIIF 9, Fibra NEXT reconoció las pérdidas crediticias esperadas asociadas a dicha cartera desde la fecha de aportación, las cuales no fueron materiales.

c. *Depósitos en garantía*

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

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

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

d. *Concentración de cuentas por cobrar por rentas*

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



e. *Deterioro (activos financieros) NIIF 9*

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

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

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

7. Propiedades de inversión

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

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

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

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



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

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de Capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil amortización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Portafolio Júpiter I	\$ -	\$ 14,405,822	\$ 640	\$ -	\$ 675,000	\$ -	\$ (2,779)	\$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	-	15,733,761	25,867	-	300,000	-	1,596,425	17,656,053
Portafolio THR	-	-	-	420,000	-	-	-	420,000
Doña Rosa II	-	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio Industrial FUNO	-	117,105,171	3,728	-	-	6,014	1,942,872	119,057,785
Reservas territoriales	-	576,916	-	-	-	-	-	576,916
Saldo al final del periodo	\$ -	\$ 148,041,640	\$ 30,235	\$ 420,000	\$ 975,000	\$ 6,014	\$ 3,536,518	\$ 153,009,407

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

Explicación de las principales transacciones y eventos en el portafolio

Durante 2025 se llevaron a cabo las transacciones fundacionales que integraron el portafolio industrial de NEXT Properties. El 24 de julio de 2025, Fibra NEXT realizó su Oferta Pública Inicial (IPO) mediante la cual adquirió el portafolio Júpiter I, compuesto por nueve propiedades industriales valuadas con un Cap Rate de 7.45%. Este portafolio incluía activos adquiridos al 100% y participaciones parciales en otros, sobre los cuales Fibra NEXT obtuvo control, por lo que fueron reconocidos de manera consolidada. Posteriormente, el 25 de julio de 2025, el portafolio Júpiter I fue aportado a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición. Más adelante, el 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo una emisión subsecuente de capital que generó recursos adicionales por \$7,342 millones, junto con la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II), integrado por otras nueve propiedades industriales y su deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Consistentemente con la transacción inicial, estas propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap Rate de 7.45%.

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

Asimismo, en noviembre de 2025 NEXT Properties realizó un anticipo de \$420 millones para la futura adquisición de un activo industrial localizado en Cancún, parte de un proyecto que contempla tres propiedades con un total de 410,843 m² de área bruta rentable. Finalmente, el 30 de noviembre de 2025 Fibra NEXT concretó la adquisición de la propiedad Doña Rosa II por \$220 millones, ampliando así su inventario de activos industriales.



Reservas territoriales

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

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

Compromisos de expansión e inversiones de capital

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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



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

Sensibilidad del valor razonable

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

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



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

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

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

Como se ha mencionado en notas previas, el portafolio de propiedades de inversión fue aportado y/o adquirido a partir de julio de 2025. En consecuencia, el estado de resultados y otros resultados integrales de Fibra NEXT únicamente reflejan los ingresos y gastos derivados de actividades de arrendamiento correspondientes al periodo en que dichos activos estuvieron bajo control de la Fibra, es decir, a partir de su fecha de incorporación al fideicomiso.

No obstante, para fines de comparabilidad del desempeño operativo del portafolio, a continuación, se presenta información proforma sobre los resultados operativos como si los portafolios de propiedades hubieran estado en operación dentro de Fibra NEXT durante la totalidad de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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

8. Instrumentos financieros y administración de riesgos financiero

a) Administración del patrimonio

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

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



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

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

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

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

b) Categorías de instrumentos financieros

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

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



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

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.

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

- Instrumentos financieros derivados designados como coberturas

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

c) Administración del riesgo financiero

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

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

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

d) Administración del riesgo de mercado

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

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



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

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

Administración del riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

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

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

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

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

Administración del riesgo de moneda extranjera

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

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



La posición monetaria en moneda extranjera es la siguiente:

		Al 31 de diciembre	
	2025	2024	2023
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	\$ 25,983	\$ -	\$ -
Pasivos monetarios	(2,810,608)	-	-
Posición corta	<u>(2,784,625)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Equivalente en miles de pesos	<u>\$ (50,030,523)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

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

Instrumentos financieros derivados - Contratos de swap de tasas de interés

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

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

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



f) Administración del riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

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



g) Administración de riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable de instrumentos financieros

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



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

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

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

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

Instrumentos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros reconocidos al costo amortizado

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

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



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

9. Préstamos

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

Tipo	Institución	Moneda	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025			Saldo USD
			Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	
Bono	Internacional	USD	4.87%	Ene-30	\$	\$ 387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	Ene-32		409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	Feb-34		299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	Ene-44		350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	Ene-50		437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	Jun-26		145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	Sep-27		750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	May-29		12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	Dic-28	\$ 732,148	\$
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	May-29	982,750	
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	Feb-31	1,839,972	
Hipotecario	Banorte - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	Mar-31	518,310	
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	Jun-37	508,235	
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	Mar-26	1,450,000	
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025					\$ 6,031,415	\$ 2,791,962
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025						17.9667
Saldo en USD equivalente en MXN						50,162,350
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025, en su equivalente en MXN						56,193,765
Préstamos corrientes						4,185,801
Costo de la transacción a corto plazo						(73,159)
Préstamos a largo plazo						52,007,964
Costo de la transacción a largo plazo						(379,325)
						\$ 55,741,281

** Estos compromisos se encuentran cubiertos por derivados.



Asunción e intercambio de deuda

a) Asunción de deuda Portafolio Júpiter II

Como se menciona en la Nota 1b, durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra NEXT adquirió el portafolio Júpiter II, como parte de dicha adquisición, ciertos activos incorporaban financiamiento asociado a su desarrollo y expansión, por lo que, al momento de la aportación a NEXT Properties, la deuda directamente vinculada a dichos activos quedó asumida por el vehículo, de acuerdo con los convenios de aportación y la estructura fiduciaria aprobada. La deuda referida se refiere a los préstamos quirografarios e hipotecarios con diferentes instituciones financieras que se detallan en la tabla anterior. Finalmente, NEXT Properties realizó una disposición con Banco Citi México, S.A. con vencimiento de corto plazo y recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. con corto plazo como vencimiento. Estas últimas dos deudas también se detallan en la tabla anterior.

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

Tal y como lo describe la Nota 1b, NEXT Properties lanzó en noviembre de 2025 un programa de ofertas de intercambio (Exchange) para sustituir ciertas notas senior emitidas por Fibra UNO (FUNO) por nuevas Notas Senior emitidas por NEXT Properties, bajo Regla 144A/Reg S y con BBVA, Citi y J.P. Morgan como *dealer managers*.

El proceso concluyó el 3 de diciembre de 2025 con la emisión de nuevas Notas Senior (Bonos) por importes nominales y vencimientos que se describen en la tabla anterior. El costo de transacción asumido por Fibra NEXT fue de \$10.9 millones de dólares norteamericanos, el cual se reconocerá en el plazo de vencimiento de la deuda a través de la tasa de interés efectiva. De la misma forma, Fibra NEXT absorbió, una vez finalizado el programa de ofertas de intercambio, costos de transacción pendientes por amortizar de los bonos internacionales de Fibra UNO, por un monto total de \$10.2 millones de dólares norteamericanos. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

Obligaciones y otros compromisos derivados de los contratos de deuda

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

Covenants financieros:

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

Otros covenants:

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



Depósitos restringidos

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

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

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

Costos de transacción

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

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

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

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

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

10. Otras cuentas por pagar

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

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



11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

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

	Al 31 de diciembre,		
	2025	2024	2023
<i>Por cobrar:</i>			
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 1,042,878	\$ -	\$ -
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	175,543	-	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	35,615	-	-
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	16,378	-	-
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	14,677	-	-
1205/2010 Sin Tipo De Sociedad Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	-	-
Fideicomiso 1205/2010	<u>967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,288,306</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Por cobrar no circulante			
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	<u>\$ 155,927</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	Al 31 de diciembre,		
	2025	2024	2023
<i>Por pagar:</i>			
Fideicomiso FIBRA UNO	\$ 198,234	\$ 3	\$ -
F1 Management S.C.	50,627	110	-
Fundación Funo A.C.	<u>1,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 249,949</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ -</u>

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

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



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

12. Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios

a. Integración del patrimonio

El patrimonio de Fibra NEXT se integra por el aporte inicial y por los recursos provenientes de emisiones de CBFIs en la oferta pública inicial (IPO) y en la oferta subsecuente (follow-on), además de las aportaciones en especie de los portafolios Júpiter I y II, Coacalco II y del Portafolio Industrial FUNO, así como por deudas asumidas y/o transferidas en relación con dichas operaciones.

b. CBFIS en circulación

Al 31 de diciembre de 2025 los CBFIs en circulación se integran como sigue:

Concepto	Fecha de emisión	CBFIs
Oferta pública inicial	Julio de 2025	\$ 80,000,000
Aportación Júpiter inicial	Julio de 2025	118,150,000
Greenshoe (Fondo de estabilización)	Agosto de 2025	(2,287)
Post Oferta pública inicial	Agosto de 2025	198,147,713
Oferta subsecuente (follow on)	Noviembre de 2025	<u>73,420,000</u>
CBFIs post oferta subsecuente en circulación al 31 de diciembre del 2025		<u>\$ 271,567,713</u>
Aportación Júpiter adicional	Enero de 2026	\$ 105,885,869
Aportación Coacalco II	Enero de 2026	1,950,000
Olimpo etapa 2-a	Enero de 2026	<u>13,000,000</u>
CBFIs totales		<u>\$ 392,403,582</u>

c. Utilidad por CBFIs

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



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

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

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

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

d. Promedio ponderado de CBFIs

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

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

e. Distribuciones

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

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

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

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



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

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

g. Plan de remuneración a ejecutivos

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

12. Impuesto sobre la renta

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

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

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

13. Ingresos por arrendamiento

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

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



14. Gastos por intereses

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

13. Compromisos y contingencias

Fibra NEXT mantiene un compromiso derivado de la adquisición, construcción y terminación del proyecto Olimpo 2b, con un monto total de \$1,350,000, pagadero en CBFIs. El contrato comprende la ejecución integral de aproximadamente 88,780 m² de obra, incluyendo trabajos, materiales y cualquier concepto necesario para su terminación conforme a los planos, especificaciones y programas aprobados.

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

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

15. Segmento reportable

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

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

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

16. Eventos posteriores

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



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

El 06 de febrero de 2026, NEXT Properties se comprometió a realizar la adquisición del inmueble Calopark-8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones para lo cual se pagaron \$10 millones de pesos como depósito de seriedad.

El 09 de febrero de 2026, el Comité Técnico de Fibra NEXT pagó distribuciones de Reembolso de Capital a los titulares de los CBFIs por \$515 millones de pesos correspondientes al 4T25.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el período comprendido entre el 13 de octubre y el 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2026, por la administración de Fibra NEXT y el Comité de Auditoría; en consecuencia, estos no reflejan los eventos ocurridos con posterioridad a dicha fecha.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 2401 (Banco Actinver,
S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Actinver) y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025 y 2024



**Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados 2025 y 2024

Tabla de Contenidos	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	5
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y subsidiarias (el "Fideicomiso" o "Next Properties"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Next Properties al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de conformidad con las NIIF de Contabilidad (NIIF, NIC o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Next Properties sobre los Estados Financieros Consolidados

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

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

La Administración de Next Properties son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de Next Properties.



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

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

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

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

20 de abril de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 170,943	\$ 78
Rentas por cobrar y otras, neto	6	52,707	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	14,739,686	-
Pagos anticipados		<u>158,062</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante		15,121,398	78
Activo no circulante:			
Depósito restringido		91,554	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	155,927	-
Propiedades de inversión	7	152,789,436	-
Pagos anticipados		<u>41,866</u>	<u>-</u>
Total de activos no circulante		<u>153,078,783</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>\$ 168,200,181</u>	<u>\$ 78</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	9	\$ 4,112,642	\$ -
Intereses acumulados		188,754	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos		364,795	15,512
Depósitos de los arrendatarios		97,240	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		<u>249,944</u>	<u>33,820</u>
Total de pasivo circulante		5,025,855	49,332
Pasivo no circulante:			
Préstamos	9	51,628,639	-
Depósitos de los arrendatarios		201,298	-
Instrumentos financieros derivados	8	<u>205,584</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>52,035,521</u>	<u>-</u>
Total de pasivo		57,061,376	49,332
Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios			
Aportaciones de los fideicomitentes		103,613,920	1
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,447,989	(49,255)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo		<u>(201,072)</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		107,860,837	(49,254)
Participación no controladora		<u>3,277,968</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios		<u>111,138,805</u>	<u>(49,254)</u>
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios		<u>\$ 168,200,181</u>	<u>\$ 78</u>

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



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Ingresos por:			
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 1,286,327	\$ -
Ingresos por mantenimiento		62,287	-
Ingresos totales		<u>1,348,614</u>	<u>-</u>
Gastos de operación de propiedades:			
Servicios de gestión de propiedades		(25,414)	-
Gastos de mantenimiento		(60,278)	(1,819)
Predial		(21,420)	-
Seguros		(27,891)	-
		<u>(135,003)</u>	<u>(1,819)</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento		1,213,611	(1,819)
Gastos generales y de administración			
Gastos corporativos		(67,682)	(34,913)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		<u>3,536,519</u>	<u>-</u>
Utilidad de operación		4,682,448	(36,732)
Ganancia cambiaria, neta		905,811	-
Gastos por intereses	14	(382,510)	-
Ingresos por intereses		<u>3,533</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>\$ 5,209,282</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados		<u>7,127</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año		<u>\$ 5,216,409</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Utilidad neta consolidada del año:			
Participación controladora		\$ 4,448,297	\$ (36,732)
Participación no controladora		<u>760,985</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 5,209,282</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Utilidad integral consolidada del año:			
Participación controladora		\$ 4,451,639	\$ (36,732)
Participación no controladora		<u>764,770</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 5,216,409</u>	<u>\$ (36,732)</u>

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



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

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

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

			ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
	Notas	Aportaciones de los fideicomitentes	Utilidades (pérdidas) acumuladas			
Del 01 de enero del 2024		\$ 1	\$ (11,259)	\$ -	\$ (11,258)	\$ -
Efecto de reestructuración		-	(1,264)	-	(1,264)	-
Pérdida neta del año		-	(36,732)	-	(36,732)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1	(49,255)	-	(49,254)	-
Contribuciones de patrimonio		90,664,761	-	(204,414)	90,460,347	2,708,198
Derechos fideicomisarios pendientes de exhibición		13,451,380	-	-	13,451,380	-
Gastos de emisión		(606,469)	-	-	(606,469)	-
Adquisición de participación minoritaria		195,000	-	-	195,000	(195,000)
Distribución a los fideicomisarios		(90,753)	-	-	(90,753)	-
Efecto por reestructura societaria		-	48,947	-	48,947	-
Utilidad integral consolidada		-	4,448,297	3,342	4,451,639	764,770
Saldos al 31 de diciembre de 2025	11	\$ 103,613,920	\$ 4,447,989	\$ (201,072)	\$ 107,860,837	\$ 3,277,968
						\$ 111,138,805

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



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 5,209,282	\$ (36,732)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	(3,536,519)	-
Ganancia cambiaria no realizada, neta		(919,159)	-
Ingreso por interés		(3,533)	-
Gasto por interés	14	<u>382,510</u>	<u>-</u>
Total		1,132,581	(36,732)
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar	6	(52,683)	-
Otras cuentas por cobrar	6	(24)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	(2,361,158)	-
Pagos anticipados		(199,928)	-
Incremento (disminución) en:			
Pasivos acumulados y acreedores diversos		553,165	10,319
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Depósitos de los arrendatarios		298,538	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	<u>249,944</u>	<u>26,419</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		(367,085)	6
Actividades de inversión:			
Anticipos y adquisiciones de propiedades de inversión		(500,554)	-
Intereses cobrados		<u>3,533</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.		(497,021)	-
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos		(6,570)	-
Contribuciones al patrimonio		1,599,213	-
Distribuciones a los Fideicomisarios		(90,753)	-
Intereses pagados		(375,365)	-
Depósito restringido		<u>(91,554)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en obtenido de actividades de financiamiento		<u>1,034,971</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		170,865	6
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>78</u>	<u>72</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u>\$ 170,943</u>	<u>\$ 78</u>
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:			
Adquisiciones de propiedad de inversión		\$ (148,752,363)	\$ -
Asunción de deuda e instrumentos financieros		56,872,594	-
Aumento de patrimonio pendiente de exhibición y cuenta por pagar de gastos de emisión capitalizada		(12,534,474)	-
Contribuciones al patrimonio netas que no requirieron efectivo		104,414,243	-

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



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. *Información general y actividades*

El Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“NEXT Properties”) se constituyó el 8 de septiembre de 2023 y ha sido objeto de diversas modificaciones hasta junio de 2025. Actualmente, es un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“Fibra NEXT”), quien funge como fideicomitente y fideicomisario de NEXT Properties, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”) actúa como Fiduciario.

b. *Eventos relevantes*

Oferta Pública Inicial (IPO)

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Pública Inicial de CBFIs, bajo la clave NEXT 25, mediante una colocación simultánea en el mercado mexicano y en mercados internacionales conforme a las reglas 144A y Reg S, mediante la cual, adquirió de nueve (9) propiedades industriales (“Júpiter I”) con un valor aproximado de \$11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por \$8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. Las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate de 7.45%, de acuerdo con las valuaciones utilizadas para la transacción.

Dentro de Júpiter I se incluye:

- Siete (7) propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una propiedad, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9% en julio. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) el 29 de noviembre de 2025.
- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida dominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs para la etapa 2a, que se entregaron en enero del 2026, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que fueron aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para seguir desarrollando la etapa 2b de Olimpo, por la cual se ha reservado 1,350,000 CBFIs, mismos que se entregarán una vez que se entregue la propiedad construida y apta para comercialización.

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades de Júpiter I a NEXT Properties. En los casos de participación parcial, NEXT Properties 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.



Emisión subsecuente de capital (Follow On)

El 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de \$7,342 millones y la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II) compuesto por otras nueve (9) propiedades industriales y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Al igual que en el *IPO*, las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate del 7.45%.

Simultáneamente a la adquisición de Júpiter II, Fibra NEXT aportó estas 9 propiedades y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición.

El Portafolio Adicional Júpiter (Júpiter II) está conformado por 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario de una propiedad logística ubicada en el Estado de México (“Santín”); 100% de las propiedades Atizapán Park y Tultepark, también situadas en el Estado de México; y 100% de las propiedades Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes, localizadas en la Ciudad de México. La adquisición de estas nueve propiedades se llevará a cabo mediante la asunción del endeudamiento existente sobre cada una de ellas. Deudas previamente contratadas y asociadas directamente a las propiedades.

Creación de NEXT Properties

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

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

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el “Exchange”), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, incluyendo 18 reservas territoriales.

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en el IPO y en el Follow On, sus rendimientos, el portafolio Júpiter I y II, el portafolio industrial FUNO, el Exchange y las deudas asociadas y asumidas en la conformación del fideicomiso. De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% mientras que la participación de Fibra NEXT es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante constancias de aportaciones fideicomisarias que ambos socios tienen sobre NEXT Properties.

Adquisiciones y compromisos

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



Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de NEXT Properties, bajo un proceso internacional Regla 144A/Reg S. El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de \$1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO por \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de FUNO por series NEXT. En el caso de la serie 2037 de FUNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de NEXT mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a US\$9.8 millones.

Trasposos de deuda y financiamientos recibidos

- a) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por \$526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por \$509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por \$12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por \$982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.
- b) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por \$733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de \$145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales, Fibra NEXT detentó indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., (“NEXT, S.C.”) que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) sigue siendo propiedad del Fibra NEXT. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por \$48,947, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien funge como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties en un contrato cuya vigencia es de cinco años forzosos. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionaria de las entidades contenidas en los presentes estados financieros. También existe un contrato de prestación de servicios con F1 Management, S.C. respecto de diversas actividades, que incluye algunas labores administrativas.



2. Bases de presentación y políticas contables

Bases de presentación

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de NEXT Properties y sus por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de contabilidad (“NIIF” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros de NEXT Properties han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección *de políticas contables más adelante*.

i. *Costo histórico*

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

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

ii. *Valor razonable*

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

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

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



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

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso NEXT Properties y los de sus subsidiarias en las que tiene control. , Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en que NEXT Properties obtuvo control de cada una de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. Por lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores, en los cuales aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte financiero. El control se reconoce cuando NEXT Properties tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. La participación en su patrimonio neto y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación	Actividad
Fideicomiso 2601 – San José	50.00%	Propietario de un inmueble
Fideicomiso 3336 – Santín	50.00%	Propietario de un inmueble

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

La administración de NEXT Properties utiliza su criterio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

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

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

e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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



f. ***Depósitos restringidos***

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

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

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

g. ***Instrumentos financieros***

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

Clasificación de instrumentos financieros

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

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

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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



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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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



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

Baja de activos financieros

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

i. Propiedades de inversión

Reconocimiento inicial

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

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



Medición posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Baja en cuentas de propiedades de inversión

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

h. Provisiones

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

i. Depósitos de los arrendatarios

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

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

j. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

k. Ingresos por mantenimiento

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



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

l. ***Ingresos por intereses***

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

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

m. ***Impuestos a la utilidad***

Next Properties no está sujeta al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, no reconoce una provisión por impuesto sobre la renta.

n. ***Moneda extranjera***

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

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

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

o. ***Estados de flujo de efectivo***

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

p. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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



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

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

Rompimiento de la contabilidad de coberturas

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

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

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

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

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

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

r. ***Pagos basados en acciones***

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

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

Nuevas y enmiendas Normas de Contabilidad NIIF que son efectivas para el año actual

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

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

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



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

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

NIIF 18 Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros

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

NIIF 18 incorpora nuevos requerimientos para:

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

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

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

NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública

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

La Administración anticipa que la adopción de esta nueva norma podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en periodos futuros, particularmente en la presentación del estado de resultados consolidado y en las revelaciones asociadas a medidas de desempeño determinadas por la administración. Actualmente, la Administración sigue evaluando los impactos de la adopción de la NIIF 19.

La administración de NEXT Properties espera que la adopción de los estándares antes mencionados no tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de NEXT Properties en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

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

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

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



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

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

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

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

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

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

- ***NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF (contabilidad de coberturas).***

Se actualizaron los párrafos B5–B6 para alinear la terminología con NIIF 9, sustituyendo las “condiciones” por “criterios de calificación” y agregando referencias cruzadas a NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la claridad en la aplicación del modelo de contabilidad de coberturas.

- ***NIIF 7: Instrumentos financieros: Revelaciones.***

Se eliminaron referencias cruzadas obsoletas relacionadas con NIIF 13 y se ajustaron ciertos ejemplos de la guía de implementación para mejorar coherencia interna en la revelación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción, así como para aclarar que los ejemplos ilustrativos no cubren todos los requerimientos de la norma.



- *NIIF 9: Instrumentos financieros.*

Las enmiendas aclaran que, cuando un arrendatario da de baja un pasivo por arrendamiento, debe aplicar NIIF 9:3.3.3 y reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante. Asimismo, se sustituyó la referencia al “precio de transacción definido en NIIF 15” por “el importe determinado aplicando NIIF 15”, para resolver inconsistencias en la medición inicial de cuentas por cobrar.

- *NIIF 10: Estados financieros consolidados.*

Se actualizó la guía sobre la identificación de un “agente de facto”, aclarando que se requiere juicio profesional y que la relación descrita en NIIF 10: B74 constituye solo un ejemplo ilustrativo, evitando interpretaciones concluyentes.

- *NIC 7: Estado de flujos de efectivo.*

Se eliminó el término “método del costo” y se sustituyó por la expresión “al costo”, en línea con la eliminación previa de la definición de dicho método dentro de la normativa NIIF.

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

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

En la aplicación las políticas contables relevantes de NEXT Properties, como se describe en la Nota 2, la Administración de NEXT Properties debe realizar juicios, estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y suposiciones relativas se basan en la experiencia y otros factores considerados relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

a. Juicio crítico en la aplicación de políticas contables

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad o un portafolio de propiedades representan una combinación de negocios o una adquisición de activos, conforme se describe en la Nota 2d.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.



Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes durante 2025. La Administración de NEXT Properties considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 7 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 170,943	\$ 78

Derivado de los acuerdos de formación de NEXT Properties entre FUNO y Fibra NEXT, descritos en la Nota 1, los recursos obtenidos del IPO y del Follow On de Fibra NEXT forman parte del patrimonio de NEXT Properties y fueron considerados para efectos de determinar la participación económica de cada uno de los socios.

No obstante, al 31 de diciembre de 2025, dichos recursos no habían sido aportados físicamente al patrimonio de NEXT Properties, situación que se viene regularizando desde principios de 2026, salvo por ciertas cantidades en efectivo y los importes que están representados por impuesto al valor agregado por recuperar, los cuáles serán aportados una vez que se obtenga la devolución respectiva. En virtud de la obligación establecida en los convenios de socios, la Entidad reconoció dichos importes como “Cuentas por Cobrar a partes relacionadas”, con el correspondiente registro en el patrimonio, a fin de reflejar adecuadamente las obligaciones existentes — cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros— y, en consecuencia, no desvirtuar la composición de los activos que integran el patrimonio de NEXT Properties.

6. Rentas por cobrar, neto

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

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
Rentas por cobrar	\$ 68,276	\$ -
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(15,593)	-
Otras cuentas por cobrar	24	-
	<u>\$ 52,707</u>	<u>\$ -</u>

b. *Cuentas por cobrar derivadas de los acuerdos de aportación*

De conformidad con lo descrito en la Nota 1b. (Eventos relevantes), como resultado de los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter I y II y del Portafolio Industrial FUNO, los riesgos y beneficios de las propiedades se transfirieron a NEXT Properties a partir de la fecha efectiva de cada aportación.

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación y el 31 de diciembre de 2025, FUNO e E-Group (la entidad que previamente controlaba las propiedades del Portafolio Júpiter) actuaron como agentes de cobranza, facturando y recibiendo rentas por cuenta de NEXT Properties y en consecuencia, los importes reconocidos como ingresos se presentan dentro de los ingresos por arrendamiento y mantenimiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



A la fecha de cierre, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes están incluidos dentro de los totales de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, por un monto aproximado de \$1,210,000. Véase Nota 10, Saldos y transacciones con partes relacionadas.

En línea con los requerimientos de NIIF 9, NEXT Properties reconoció las pérdidas crediticias esperadas asociadas a dicha cartera desde la fecha de aportación, las cuales no fueron materiales.

c. ***Depósitos en garantía***

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

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

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

d. ***Concentración de cuentas por cobrar por rentas***

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

e. ***Deterioro (activos financieros) NIIF 9***

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

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
Rentas por cobrar circulante	\$ 52,707	\$ -
Total rentas por cobrar	\$ 52,707	\$ -
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Nota 10	\$ 14,895,613	\$ -

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

7. **Propiedades de inversión**

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

Valor razonable	2025	2024
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 150,817,520	\$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción	975,000	-
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	576,916	-
	<u>\$ 152,789,436</u>	<u>\$ -</u>



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

Número de propiedades	2025	2024
Portafolio FUNO Industrial	182	-
Portafolio Júpiter (I y II)	18	-
Anticipo portafolio THR	<u>1</u>	<u>-</u>
Total de propiedades de inversión	201	-
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	<u>18</u>	<u>-</u>
Total de propiedades	<u>219</u>	<u>-</u>

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de Capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil amortización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Portafolio Júpiter I	\$ -	\$ 14,405,822	\$ 640	\$ -	\$ 675,000	\$ -	\$ (2,779)	\$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	-	15,733,761	25,867	-	300,000	-	1,596,425	17,656,053
Portafolio THR	-	-	-	420,000	-	-	-	420,000
Portafolio Industrial FUNO	-	117,105,171	3,728	-	-	6,012	1,942,873	119,057,784
Reservas territoriales	<u>-</u>	<u>576,916</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>576,916</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 147,821,670</u>	<u>\$ 30,235</u>	<u>\$ 420,000</u>	<u>\$ 975,000</u>	<u>\$ 6,012</u>	<u>\$ 3,536,519</u>	<u>\$ 152,789,436</u>

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

Principales transacciones y eventos en el portafolio

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

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



Asimismo, en noviembre de 2025 NEXT Properties realizó un anticipo de \$420 millones para la futura adquisición de un activo industrial localizado en Cancún, parte de un proyecto que contempla tres propiedades con un total de 410,843 m² de área bruta rentable.

Reservas territoriales

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

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

Compromisos de expansión e inversiones de capital

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

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

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

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



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

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

Sensibilidad del valor razonable

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

Al 31 de diciembre de 2025	Propiedades de inversión con impacto de +50 pb en la tasa de capitalización	Propiedades de inversión con un impacto de -50 puntos básicos en la tasa de capitalización
Propiedades de inversión		
\$ 152,789,436	\$ 142,123,873	\$ 165,185,650



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

	Al 31 de diciembre de 2025
GLA de Propiedades de inversión (M ²)	7,415
Reservas territoriales (M ²)	24
Valor de propiedades de inversión	\$ 151,792,520
Valor de reservas territoriales	576,916
Valor promedio por M2 de propiedades de inversión (en pesos mexicanos)	20,470
Valor promedio por M2 de reservas territoriales (en pesos mexicanos)	23,724

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

Como se ha mencionado en notas previas, el portafolio de propiedades de inversión fue aportado y/o adquirido a partir de julio de 2025. En consecuencia, el estado de resultados y otros resultados integrales de NEXT Properties 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.

8. Instrumentos financieros y administración de riesgos financiero

a) Administración del patrimonio

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

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

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

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



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

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

b) Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 170,943	\$ 78
Rentas por cobrar (Nota 6)	52,707	-
Depósitos restringidos (Nota 9)	91,554	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	14,739,686	-
Pasivos financieros:		
Préstamos (Nota 9)	\$ 55,741,281	\$ -
Interés acumulado	188,754	-
Cuentas por pagar	364,795	15,512
Depósitos de los arrendatarios	298,538	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	249,944	33,820
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	205,584	-

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

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.

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

- Instrumentos financieros derivados designados como coberturas

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

c) Administración del riesgo financiero

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

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



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

d) Administración del riesgo de mercado

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

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

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

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

Administración del riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

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

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



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

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

Administración del riesgo de moneda extranjera

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

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

La posición monetaria en moneda extranjera es la siguiente:

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

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Pesos por dólar estadounidense	<u>\$ 17.9667</u>	<u>\$ 20.2683</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

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



Instrumentos financieros derivados - Contratos de swap de tipos de interés

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

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

No.	Contraparte	Valor nominal MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable del activo (pasivo)	Tipo de cobertura
1	BBVA	\$ 12,936,024	09-sep-27	Term SOFR 1M	4.03%	\$ (158,770)	FE
2	BBVA	539,001	09-sep-27	Term SOFR 1M	3.60%	(2,776)	FE
3	BBVA	687,925	25-may-29	TIE 28D	9.12%	(28,660)	FE
4	BBVA	137,585	25-may-29	TIEF	8.55%	(4,312)	FE
5	Banorte	<u>508,235</u>	30-abr-31	TIEF	8.30%	<u>(11,066)</u>	FE
Total		<u>\$ 14,808,770</u>				<u>\$ (205,584)</u>	

a) Administración del riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

La gestión del riesgo de crédito y el deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamiento se basa en las pérdidas crediticias esperadas según lo descrito en las políticas contables de NEXT Properties.



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

b) Administración de riesgo de liquidez

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

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

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

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de pago de los pasivos financieros de Next Properties según períodos de pago.

	Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
Denominado en pesos –					
Cuentas comerciales y otras por pagar	\$	364,795	\$ -	\$ -	\$ 364,795
Cuentas por pagar a partes relacionadas		249,944	-	-	249,944
Préstamos		1,569,126	3,809,762	652,527	6,031,415
Intereses devengados		457,529	1,315,180	210,628	1,983,337
Depósitos de arrendatarios		34,624	127,882	42,080	204,586
Instrumentos financieros derivados		<u>21,157</u>	<u>29,132</u>	<u>(361)</u>	<u>49,928</u>
Total en pesos	\$	<u>2,697,175</u>	<u>5,281,956</u>	<u>904,874</u>	<u>8,884,005</u>
Denominado en dólares –					
Préstamos	\$	2,611,179	\$ 20,651,769	\$ 26,899,402	\$ 50,162,350
Intereses devengados		2,243,521	9,445,618	17,935,721	29,624,860
Depósitos de arrendatarios		10,977	42,490	40,485	93,952
Instrumentos financieros derivados		<u>84,935</u>	<u>85,229</u>	<u>-</u>	<u>170,164</u>
Saldo total de dólares en su equivalente en pesos	\$	<u>4,950,612</u>	<u>30,225,106</u>	<u>44,875,608</u>	<u>80,051,326</u>



Medición del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

Nivel 3: Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen insumos para activos o pasivos que no se basan en datos observables del mercado (insumos no observables).

Estas valuaciones dependen de las propias suposiciones de NEXT Properties sobre las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían para determinar el precio del activo o pasivo.

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

Instrumentos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente

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

NEXT Properties considera que los valores en libros de las rentas por cobrar corrientes, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/por cobrar con partes relacionadas) representan su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable, ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha cambiado de manera significativa.

Valor razonable de los instrumentos financieros reconocidos al costo amortizado

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

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



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

9. Préstamos

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

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025							
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN		Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	Ene-30	\$	-	\$ 387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	Ene-32		-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	Feb-34		-	299,900
						-	
Bono	Internacional	USD	6.95%	Ene-44		-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	Ene-50		-	437,500
						-	
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	Jun-26		-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	Sep-27		-	750,000
						-	
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	May-29		-	12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	Dic-28		732,148	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	May-29		982,750	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	Feb-31		1,839,972	-
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	Mar-31		518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	THIEF + 2.60%	Jun-37		508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	THIEF + 1.17%	Mar-26		1,450,000	-
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025					\$	6,031,415	\$ 2,791,962
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025							17.9667
Saldo en USD equivalente en MXN							50,162,350
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025, en su equivalente en MXN							56,193,765
Préstamos corrientes							4,185,801
Costo de la transacción a corto plazo							(73,159)
Préstamos a largo plazo							52,007,964
Costo de la transacción a largo plazo							(379,325)
							\$ 55,741,281

** Estos compromisos se encuentran cubiertos por derivados.



Asunción e intercambio de deuda

a. *Asunción de deuda Portafolio Júpiter II*

Como se menciona en la Nota 1b, durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra NEXT adquirió el portafolio Júpiter II, como parte de dicha adquisición, ciertos activos incorporaban financiamiento asociado a su desarrollo y expansión, por lo que, al momento de la aportación a NEXT Properties, la deuda directamente vinculada a dichos activos quedó asumida por el vehículo, de acuerdo con los convenios de aportación y la estructura fiduciaria aprobada. La deuda referida se refiere a los préstamos quirografarios e hipotecarios con diferentes instituciones financieras que se detallan en la tabla anterior. Finalmente, NEXT Properties realizó una disposición con Banco Citi México, S.A. con vencimiento de corto plazo y recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. con corto plazo como vencimiento. Estas últimas dos deudas también se detallan en la tabla anterior.

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

Tal y como lo describe la Nota 1b, NEXT Properties lanzó en noviembre de 2025 un programa de ofertas de intercambio (Exchange) para sustituir ciertas notas senior emitidas por Fibra UNO (FUNO) por nuevas Notas Senior emitidas por NEXT Properties, bajo Regla 144A/Reg S y con BBVA, Citi y J.P. Morgan como dealer managers.

El proceso concluyó el 3 de diciembre de 2025 con la emisión de nuevas Notas Senior (Bonos) por importes nominales y vencimientos que se describen en la tabla anterior. El costo de transacción asumido por Fibra NEXT fue de \$10.9 millones de dólares norteamericanos, el cual se reconocerá en el plazo de vencimiento de la deuda a través de la tasa de interés efectiva. De la misma forma, Fibra NEXT absorbió, una vez finalizado el programa de ofertas de intercambio, costos de transacción pendientes por amortizar de los bonos internacionales de Fibra UNO, por un monto total de \$10.2 millones de dólares norteamericanos. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

Obligaciones y otros compromisos derivados de los contratos de deuda

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

Covenants financieros:

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

Otros covenants:

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



Depósitos restringidos

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

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

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

Costos de transacción

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

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

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

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

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

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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



- a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
<i>Por cobrar:</i>		
Cuenta por cobrar a Fibra NEXT por IVA por recuperar y efectivo	\$ 13,451,380	\$
Fideicomiso San Jose 2601 Sin tipo de Sociedad	77,903	
Fideicomiso Fibra UNO	1,042,878	
Planeación y administración de desarrollos Piso 14, SA de CV	97,639	
Fideicomiso Queretaro 1487/2012 Sin tipo de Sociedad	35,615	
Fideicomiso 838/2007 "Guadalajara" Sin tipo de Sociedad	16,378	
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303 Sin tipo de Sociedad	14,677	
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II 1205/2010 Sin tipo de Sociedad	2,248	
	968	
	<u>14,739,686</u>	
<i>Por cobrar no circulante:</i>		
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	155,927	
	<u>155,927</u>	
	<u>\$ 14,895,613</u>	<u>\$</u>

Derivado de los acuerdos de formación de NEXT Properties entre FUNO y Fibra NEXT, descritos en la Nota 1, el impuesto al valor agregado (IVA) de la adquisición del portafolio Júpiter I y II, entre otros conceptos, por un monto que supera \$3,300,000 al 31 de diciembre de 2025, declarado por Fibra NEXT, formará parte del patrimonio de NEXT Properties, cuando éste sea recuperado. Este monto fue considerado para efectos de determinar la participación económica de cada uno de los participantes. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2025, el IVA está en proceso de ser solicitado en devolución a las autoridades fiscales por parte de Fibra NEXT. Dada la obligación existente y estipulada en los convenios de socios, se ha registrado esta aportación en el rubro de “Cuenta por cobrar a Fibra NEXT por IVA por recuperar y efectivo” y en consecuencia, en el patrimonio de NEXT Properties, para efectos de mostrar las obligaciones existentes y pendientes de cumplimentar y no desvirtuar los activos que conforman el patrimonio de NEXT Properties.

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
<i>Por pagar:</i>		
F1 Management SC	\$ 50,627	
Fideicomiso Fibra UNO	192,313	
Fideicomiso Doña Rosa 2304	5,745	
Fideicomiso San Jose 2601 Sin tipo de Sociedad	176	
Fundación Funo, A.C.	1,083	
	<u>249,944</u>	
	<u>\$ 249,944</u>	<u>\$</u>

Los importes revelados en la tabla corresponden a los montos reconocidos como gasto durante el periodo sobre el que se informa, relacionados con el personal directivo clave, y se presentan en el rubro “Gastos de Administración” en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. No hubo otras transacciones con personal directivo clave.



- b. Las transacciones y los saldos con otras partes relacionadas fueron los siguientes:

	2025	2024
<i>Gastos:</i>		
<i>Reembolso de gastos de emisión distribuidos entre</i>		
<i>Fibra NEXT y NEXT Properties</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 326,402	\$
<i>Reembolso de operaciones de propiedades</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	158,269	
F1 Management	<u>43,644</u>	<u></u>
	<u>\$ 528,315</u>	<u>\$</u>
<i>Rentas:</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 853,052	\$
Otras partes relacionadas	102,108	
<i>Mantenimiento:</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	<u>46,084</u>	<u></u>
	<u>\$ 1,001,244</u>	<u>\$</u>

11. Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios

a. *Capital pagado en exceso del valor nominal y efectos de reestructura*

Los importes presentados como capital pagado en exceso del valor nominal y los efectos por reestructura, corresponden a la pérdida o utilidad neta resultante de la transferencia de determinados derechos, así como de las obligaciones asumidas o cedidas, derivadas de los procesos de reestructuración corporativa llevados a cabo por la Compañía.

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron efectos netos por reestructuración por un importe de \$48,947 y \$(1,264).

Para efectos de presentación del Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio, este monto se muestra reclasificado dentro del rubro de utilidades (pérdidas) acumuladas.

b. *Integración del patrimonio*

El patrimonio de NEXT Properties está integrado por la aportación inicial del Fideicomiso, así como por los recursos provenientes de las emisiones de CBFIs en la oferta pública inicial (IPO) y en la oferta subsecuente (follow-on), de Fibra NEXT, además de las aportaciones en especie de los portafolios Júpiter I y II, y del Portafolio Industrial FUNO, así como por deudas asumidas y/o transferidas en relación con dichas operaciones.

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

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

En línea con la política contable para transacciones bajo control común descrita en la Nota 2(u), la operación se registró en patrimonio, sin reconocimiento de ganancias o pérdidas en resultados.

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

Durante el año 2025, hubo aportaciones de patrimonio en efectivo, en especie y algunas pendientes de exhibición por un total de \$106,619,925.



12. Impuesto sobre la renta

NEXT Properties no es sujeta al impuesto sobre la renta al considerarse un fideicomiso “pasivo” dedicado a la renta de propiedades. NEXT Properties califica como un fideicomiso a través del cual no se llevan a cabo actividades empresariales conforme a lo dispuesto en la Regla 3.1.15., Fracción I de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF). Por lo tanto, NEXT Properties se considera un fideicomiso no empresarial. En ese caso, los beneficiarios de los fiduciarios serán gravados conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta para cada uno de ellos, por el ingreso obtenido a través del Fideicomiso, como si lo hubieran recibido directamente, aún y cuando NEXT Properties no haya distribuido el ingreso a las partes, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dicho ingreso, salvo cuando la legislación fiscal aplicable imponga la carga de retener y enterar un impuesto a una persona distinta (como el propio fideicomiso o los intermediarios financieros).

13. Ingresos por arrendamiento

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

Año	2025	2024
Dentro de 1 año	\$ 9,754,614	\$
Después de 1 año, pero no más de 2 años	8,452,649	
Después de 2 años, pero no más de 3 años	6,758,714	
Después de 3 años, pero no más de 4 años	4,928,316	
Después de 4 años, pero no más de 5 años	3,540,663	
Más de 5 años	<u>2,174,312</u>	<u> </u>
	<u>\$ 35,609,268</u>	<u>\$</u>

14. Gastos por intereses

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

15. Compromisos y contingencias

Fibra NEXT mantiene un compromiso derivado de la adquisición, construcción y terminación del proyecto Olimpo 2b, con un monto total de \$1,350,000, pagadero en CBFIs. El contrato comprende la ejecución integral de aproximadamente 88,780 m² de obra, incluyendo trabajos, materiales y cualquier concepto necesario para su terminación conforme a los planos, especificaciones y programas aprobados. Una vez recibida esta propiedad, será aportada a NEXT Properties.

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



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

16. Eventos posteriores

Al preparar los estados financieros consolidados, NEXT Properties evaluó los eventos y transacciones ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta el 20 de abril de 2026, fecha de emisión y autorización de los estados financieros, y, excepto por lo señalado a continuación, no identificó otros eventos posteriores significativos:

El 25 de marzo de 2026 se aprobó la adquisición del inmueble Calopark-8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones por un precio aproximado de \$710 millones de pesos.

El 18 de marzo de 2026 se anunció que Fibra Next realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la cual ofrecería una combinación de efectivo y capital, e iniciará conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de 11,700 millones de pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2026, por la administración de NEXT Properties; en consecuencia, estos no reflejan los eventos ocurridos con posterioridad a dicha fecha.

* * * * *

