Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

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



Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

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

Contenido

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

Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos, cifras 2026 no auditadas)

Activo	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**3**	$ 2,289,873	$ 170,943
Rentas por cobrar, neto	**4**	278,196	52,683
Otras cuentas por cobrar		115,579	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	4,109,788	14,739,686
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		648,414	-
Instrumentos financieros derivados		50,727	-
Pagos anticipados		244,385	158,062
Total de activo circulante		**7,736,962**	**15,121,398**
Activo no circulante:			
Depósito restringido	**3**	78,291	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	207,614	155,927
Propiedades de inversión	**5**	175,031,477	152,789,436
Pagos anticipados		-	41,866
Instrumentos financieros derivados		4,690	-
Total de activo no circulante		**175,322,072**	**153,078,783**
Total de activo		$ **183,059,034**	$ **168,200,181**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		30/09/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**6**	$ 5,949,891	$ 4,112,642
Intereses por pagar		433,973	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	**8**	260,388	364,795
Depósitos de los arrendatarios		45,970	97,240
Rentas anticipadas		76,156	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**9**	472,159	249,944
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		5,279	-
Total de pasivo a corto plazo		**7,243,816**	**5,025,855**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**6**	55,033,712	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		364,620	201,298
Instrumentos financieros derivados	**7**	26,183	205,584
Total de pasivo a largo plazo		**55,424,515**	**52,035,521**
Total de pasivo		**62,668,331**	**57,061,376**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	**11**	105,550,550	103,613,920
Utilidades acumuladas		11,604,933	4,447,989
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		26,362	(201,072)
Total de patrimonio controladora		**117,181,845**	**107,860,837**
Participación no controladora		3,208,858	3,277,968
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**120,390,703**	**111,138,805**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **183,059,034**	$ **168,200,181**

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

Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Ingresos por:						
Ingresos de arrendamiento	$ 8,146,273	$ 2,807,359	$ 5,338,914	$ 126,478	$ 126,478	$ -
Ingresos por mantenimiento	520,887	201,538	319,349	5,906	5,906	-
	8,667,160	**3,008,897**	**5,658,263**	**132,384**	**132,384**	**-**
Gastos por Operación de propiedades:						
Servicios de gestión de propiedades	(161,386)	(54,613)	(106,773)	(2,487)	(2,487)	-
Gastos de mantenimiento	(484,469)	(177,895)	(306,574)	(5,905)	(5,905)	-
Predial	(147,209)	(47,421)	(99,788)	(1,622)	(1,622)	-
Seguros	(128,326)	(46,772)	(81,554)	(1,151)	(1,151)	-
	(921,390)	**(326,701)**	**(594,689)**	**(11,165)**	**(11,165)**	**-**
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	**7,745,770**	**2,682,196**	**5,063,574**	**121,219**	**121,219**	**-**
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(337,232)	(108,764)	(228,468)	(8,239)	(8,024)	(215)
Utilidad (pérdida) de Operación	**7,408,538**	**2,573,432**	**4,835,106**	**112,980**	**113,195**	**(215)**
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	349,030	(1,019,215)	1,368,245	(554)	(554)	-
Gastos por intereses	(2,881,080)	(960,262)	(1,920,818)	-	-	-
Ingresos por intereses	313,743	36,442	277,301	232	232	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	2,621,053	2,621,053	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	$ **7,811,284**	$ **3,251,450**	$ **4,559,834**	$ **112,658**	$ **112,873**	$ **(215)**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	235,047	89,011	146,036	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	$ **8,046,331**	$ **3,340,461**	$ **4,705,870**	$ **112,658**	$ **112,873**	$ **(215)**
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	7,609,972	3,147,584	4,462,388	95,699	95,914	(215)
Participación no controladora	201,312	103,866	97,446	16,959	16,959	-
	$ **7,811,284**	$ **3,251,450**	$ **4,559,834**	$ **112,658**	$ **112,873**	$ **(215)**
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	7,837,406	3,228,272	4,609,134	95,699	95,914	(215)
Participación no controladora	208,925	112,189	96,736	16,959	16,959	-
	$ **8,046,331**	$ **3,340,461**	$ **4,705,870**	$ **112,658**	$ **112,873**	$ **(215)**

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

Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

		Patrimonio	Utilidades (pérdidas acumuladas)	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025		**$ 103,613,920**	**$ 4,447,989**	**$ (201,072)**	**$ 107,860,837**	**$ 3,277,968**	**$ 111,138,805**
Contribuciones de patrimonio	**11**	4,975,602	-	-	4,975,602	-	4,975,602
Distribución a los fideicomisarios		(3,038,972)	(453,028)	-	(3,492,000)	(278,035)	(3,770,035)
Utilidad neta e integral consolidada		-	7,609,972	227,434	7,837,406	208,925	8,046,331
Saldos al 30 de septiembre de 2026		**$ 105,550,550**	**$ 11,604,933**	**$ 26,362**	**$ 117,181,845**	**$ 3,208,858**	**$ 120,390,703**
Saldos al 31 de diciembre de 2024		**$ 1**	**$ (49,255)**	**$ -**	**$ (49,254)**	**$ -**	**$ (49,254)**
Contribuciones de patrimonio	**11**	13,176,361	-	-	13,176,361	1,235,607	14,411,968
Efecto por reesctructura societaria		-	48,255	-	48,255	-	48,255
Utilidad neta e integral consolidada		-	95,699	-	95,699	16,959	112,658
Saldos al 30 de septiembre de 2025		**$ 13,176,362**	**$ 94,699**	**$ -**	**$ 13,271,061**	**$ 1,252,566**	**$ 14,523,627**

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

Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2026	Flujos del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Flujos del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	**$ 7,811,284**	**$ 3,251,450**	**$ 4,559,834**	**$ 112,658**	**$ 112,873**	**$ (215)**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(2,621,053)	(2,621,053)	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(350,286)	1,036,513	(1,386,799)	-	-	-
Intereses a favor	(313,743)	(36,442)	(277,301)	(232)	(232)	-
Intereses a cargo	2,881,080	960,262	1,920,818	-	-	-
Otras partidas no monetarias	861	861	-	-	-	-
Total	7,408,143	2,591,591	4,816,552	112,426	112,641	(215)
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar a clientes	(225,490)	62,664	(288,154)	(40,156)	(40,156)	-
Otras cuentas por cobrar	(11,575)	(9,828)	(1,747)	-	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,578,211	(13,354)	10,591,565	-	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(648,414)	(212,053)	(436,361)	6,282	6,282	-
Pagos anticipados y otros activos	(44,456)	127,822	(172,278)	-	-	-
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(474,794)	(177,169)	(297,625)	7,299	7,084	215
Rentas cobradas por anticipado	63,676	(22,592)	86,268	1,562	1,562	-
Depósitos de los arrendatarios	112,052	41,634	70,418	3,885	3,885	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	222,215	191,366	30,849	1,913	882	1,031
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	16,979,568	2,580,081	14,399,487	93,211	92,180	1,031
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,277,928)	(109,613)	(3,168,315)	-	-	-
Anticipos y adquisiciones de propiedades de inversión	(7,455,923)	(4,243,452)	(3,212,471)	-	-	-
Recuperación de seguros	56,702	54,126	2,576	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(44,968)	(37,870)	(7,098)	-	-	-
Intereses cobrados	313,743	36,442	277,301	232	232	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,408,374)	(4,300,367)	(6,108,007)	232	232	-
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(113,242)	(50,204)	(63,038)	-	-	-
Préstamos obtenidos	2,080,000	2,080,000	-	-	-	-
Gastos por estructuración de deuda	(171,562)	(40,220)	(131,342)	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(54,755)	(20,190)	(34,565)	-	-	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,770,035)	(1,937,787)	(1,832,248)	-	-	-
Efectivo restringido LP	13,263	2,839	10,424	-	-	-
Intereses pagados	(2,435,933)	(1,416,643)	(1,019,290)	-	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(4,452,264)	(1,382,205)	(3,070,059)	-	-	-
Efectivo y efectivo restringido:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	2,118,930	(3,102,491)	5,221,421	93,443	92,412	1,031
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	170,943	-	170,943	78	-	78
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 2,289,873**	**$ (3,102,491)**	**$ 5,392,364**	**$ 93,521**	**$ 92,412**	**$ 1,109**
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:						
Contribuciones al patrimonio	$ 4,975,602			$ 14,523,627		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(8,697,852)			(14,523,627)		
Asunción de deuda	3,722,250			-		

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

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

1. Organización y descripción de actividades y eventos relevantes.

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. 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. Su principal actividad es adquirir, administrar, arrendar y desarrollar propiedades inmobiliarias de vocación industrial en México.

Oferta Pública Inicial (IPO)

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

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

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

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

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

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

Dentro de Júpiter II se incluye:

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

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

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

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

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

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

Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2026.

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

a) El 30 de septiembre de 2026 se finiquitó la operación por la adquisición del portafolio denominado "Saturno", el cual se conforma de 2 inmuebles industriales Clase A ubicados en el Estado de México, Tultepark II, adquirido directamente por NEXT Properties y Tultipark V, adquirido por Fibra NEXT y aportado simultáneamente a NEXT Properties. El fideicomiso consolidará los ingresos y gastos de dichos activos a partir del cuarto trimestre 2026, y estos sumarán a la plataforma del fideicomiso, una superficie estimada de 500,000 m2 de área rentable, compuestos por cerca de 207,000 m2 arrendados

y 293,000 m2 que se desarrollarán dentro del NEXT Properties. Las propiedades cuentan con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y líderes en su sector. Se estima que, una vez estabilizados los activos dentro de los siguientes 12 a 18 meses, estas propiedades generarán un ingreso neto operativo anual de aproximadamente $1,035 millones de pesos, lo que representará un rendimiento aproximado de 9.0% sobre la inversión total.

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

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

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

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

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

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

El monto disponible asciende a $700 millones, tasa variable ligada a Term SOFR 1M, más un margen aplicable de 1.70%. El margen aplicable podrá disminuir o incrementarse hasta en 0.05% anual, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

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

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

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

g) Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos con vencimiento inicial el 06 de marzo de 2026, al 04 de junio de 2026. Con posterioridad, se amplió hasta diciembre de 2026.

h) En el mes de enero se tuvo un siniestro por incendio en la propiedad denominada "Oriente VII" ubicada en el municipio de Matamoros, del cual derivó en pérdida total del inmueble por un monto aproximado de Ps.$202 millones. La recuperación del siniestro será a través del seguro contratado por el arrendatario de acuerdo con las cláusulas del contrato vigente.

i) En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. $710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.

2. Bases de presentación.

Declaración de cumplimiento.

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

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

Bases de preparación.

Los estados financieros consolidados de 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.

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso NEXT Properties y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. Los estados financieros al 30 de septiembre de 2026 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 30 de septiembre de 2026 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera.

Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de NEXT Properties se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realizó su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026, aplicando factores globales, principalmente la inflación en México y en EUA y el tipo de cambio de pesos frente al dólar norteamericano en proporción a los ingresos que generan los diferentes portafolios. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,289,873	$ 170,943
Depósito restringido	$ 78,291	$ 91,554

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

a) Banco Mercantil del Norte, S.A: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación; al 30 de septiembre de 2026 se cuenta con un saldo de $25.7 millones de pesos.

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

c) Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo y que al 30 de septiembre de 2026 representa un saldo de $17.8 millones de pesos.

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

4. Rentas por cobrar a clientes, neto

	30/09/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	$ 364,707	$ 68,549
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(86,511)	(15,866)
	$ 278,196	$ 52,683

5. Propiedades de inversión

	30/09/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	$ 169,571,794	$ 150,817,520
Propiedades de inversión en proceso de construcción	4,882,692	975,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	420,000
Reservas territoriales	576,991	576,916
	$ 175,031,477	**$ 152,789,436**

	30/09/2026	31/12/2025
Numero de Propiedades:		
Saturno	2	-
Atlas	15	-
Calopark	1	-
Portafolio FUNO Industrial	182	182
Portafolio Júpiter I	9	9
Portafolio Júpiter II	9	9
THR	3	1
Total de propiedades de inversión	**221**	**201**
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	18
Total de propiedades	**239**	**219**

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adquisiciones	Inversión de capital neto	Construcciones en proceso neto	Intereses capitalizados	Comisión mercantil neta	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2026
Portafolio Júpiter I	$ 15,078,683	$ -	$ 13,617	$ 675,000	35	$ 18,584	$ 247,076	$ 16,032,995
Portafolio Júpiter II	17,656,053	-	3,787	-	59	6,197	272,451	17,938,547
Portafolio THR	420,000	2,645,176	-	3,107,427	42,355	13,639	-	6,228,597
Portafolio FUNO Industrial	119,057,784	-	(36,861)	58,992	2,361	141,072	2,101,526	121,324,874
Calopark	-	744,962	-	-	-	14	-	744,976
Atlas	-	2,487,557	13,401	-	158	2,747	-	2,503,863
Saturno	-	9,680,634	-	-	-	-	-	9,680,634
Reservas territoriales	576,916	-	75	-	-	-	-	576,991
Saldo al final del periodo	**$ 152,789,436**	**$ 15,558,329**	**$ (5,981)**	**$ 3,841,419**	**44,968**	**$ 182,253**	**$ 2,621,053**	**$ 175,031,477**

6. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2026					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
							1,884,678
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	sep-26	dic-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR +1.95%	dic-25	sep-29	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,038
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	$ 729,390	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	963,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,817,024	-
Hipotecario	Banorte - Santín I **	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	481,120	-
Hipotecario	Banorte - Santín III **	MXN	TIIEF + 2.60%	ago-26	ago-36	298,909	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	498,545	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,450,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	1,780,000	-
Quirografario	BBVA - Tultepark II	MXN	TIIE + 1.85%	sep-26	may-29	722,250	-
Quirografario	BBVA - Tultipark V	MXN	TIIEF + 2.20%	sep-26	ago-30	3,000,000	-
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026	$ 11,740,238	$ 2,791,716
					Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026		17.8413
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 en dólares equivalente en pesos		$ 49,807,843
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 equivalente en pesos		$ 61,548,081
					Préstamos a corto plazo		6,067,815
					Costo de la transacción a corto plazo		(117,924)
							$ 5,949,891
					Préstamos a largo plazo		55,480,266
					Costo de la transacción a largo plazo		(446,554)
							$ 55,033,712

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

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

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

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

7. Instrumentos Financieros Derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de NEXT Properties

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(13,107)	(12,464)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	2,121	2,118
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(28,339)	(27,880)
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(9,743)	(9,589)
5	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
6	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(12,610)	(11,958)
7	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**14,805,818**	**28,585**	**29,234**	**(61,678)**	**(59,773)**

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

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

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

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

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

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
6	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(11,753)	(11,066)
7	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**14,805,818**	**28,585**	**29,234**	**(209,881)**	**(205,584)**

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

8. Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar

	30/09/2026	31/12/2025
Proveedores	$ 36,508	$ 196,406
Pasivos acumulados	109,041	27,813
Impuestos y otras cuentas por pagar	114,839	140,576
	$ 260,388	**$ 364,795**

[sección de página intencionalmente en blanco]

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2026	31/12/2025
Por cobrar		
Cuentas por cobrar a Fibra NEXT por IVA por recuperar y aportaciones iniciales	$ 3,922,314	$ 13,451,380
Fideicomiso Fibra UNO	75,965	1,042,878
Planeación y administración de desarrollos Piso 14, SA de CV	-	97,639
Fideicomiso San José 2601	-	77,903
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303	14,677	14,677
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	8,144	35,615
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	3,853	16,378
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,246	2,248
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 188	3,317	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 44	3,562	-
Banco Ve por Más, S.A Fideicomiso 136	960	-
Parque Industrial Tecnológico III P en C	46	-
Fideicomiso 1205/2010	-	968
Otras	50,535	-
	4,085,619	14,739,686
Depósitos a partes relacionadas por adquisición de propiedades	24,169	-
	$ 4,109,788	**$ 14,739,686**
Por cobrar no circulante		
Depósitos a partes relacionadas por adquisición de propiedades	**$ 207,614**	**$ 155,927**

	30/09/2026	31/12/2025
Por Pagar		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 36,951	$ 192,313
Parks Mantenimiento, S.C.	76,789	-
Fundación FUNO A.C.	7,268	1,083
F1 Management, S.C.	639	50,627
PRK Industrial, S.A.de C.V.	326,740	-
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	10,279	-
Fideicomiso Fibra NEXT	4,462	-
Parks Mantenimiento II, S.C.	238	-
Grupo Balbros, S.C.	926	-
Distribuidora de Pinturas Obregón S.A. de C.V.	73	-
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14, S.A. de C.V.	7,794	-
Fideicomiso Doña Rosa 2304	-	5,745
Fideicomiso San José 2601	-	176
	$ 472,159	**$ 249,944**

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación del portafolio de FUNO Industrial y Júpiter II y el 31 de diciembre de 2025, FUNO e E-Group (la entidad que previamente controlaba las propiedades del Portafolio Júpiter) actuaron como agentes de cobranza, facturando y recibiendo rentas por cuenta de NEXT Properties y en consecuencia, los importes reconocidos como ingresos se presentan dentro de los ingresos por arrendamiento y mantenimiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas son:

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre de 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre de 2025	30/06/2025
Ingresos:						
Fidecomiso Fibra Uno						
Rentas	$ 88,368	$ 8,838	$ 79,530	$ -	$ -	$ -
Fideicomiso Querétaro 1487/2012						
Rentas	-	-	-	60	60	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303						
Rentas	-	-	-	10,228	10,228	-
Otras partes relacionadas	-	-	-	1,937	1,937	-
	$ 88,368	**$ 8,838**	**$ 79,530**	**$ 12,225**	**$ 12,225**	**$ -**
Erogaciones:						
Fidecomiso Fibra Uno						
Servicios de administración inmobiliaria y otros	$ 13,860	$ 12,781	$ 1,079	$ -	$ -	$ -
Servicios de mantenimiento	4,226	3,151	1,075	-	-	-
F1 Management S.C.						
Servicios administrativos	140,639	47,043	93,596	-	-	-
Servicios de mantenimiento	-	(2,359)	2,359	-	-	-
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14 S.A. de C.V.						
Administración de obra capitalizada	3,105,000	90,000	3,015,000	-	-	-
Servicios de mantenimiento	35,916	809	35,107	-	-	-
PRK Industrial S.A. de C.V.						
Administración de obra y corretaje capitalizados	249,911	177,875	72,036	-	-	-
Servicios de administración inmobiliaria y otros	130,044	33,752	96,292	-	-	-
Parks Mantenimiento S.C.						
Servicios de mantenimiento	314,301	162,536	151,765	-	-	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012						
Adquisición de Propiedades de Inversión	1,583,507	1,583,507	-	-	-	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303						
Adquisición de Propiedades de Inversión	3,252,122	3,252,122	-	-	-	-
Fundación FUNO A.C.						
Donativos	20,616	7,269	13,347	-	-	-
Grupo Balbros S.C.						
Servicios de mantenimiento	12,529	12,529	-	-	-	-
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.						
Servicios de administración inmobiliaria	9,023	6,326	2,697	-	-	-
Asesoria Lago, S.C.						
Servicios de mantenimiento	7,626	4,637	2,989	-	-	-
Otras partes relacionadas	8,600	2,551	6,049	-	-	-
	$ 8,887,920	**$ 5,394,529**	**$ 3,493,391**	**$ -**	**$ -**	**$ -**

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

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

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

10. Posición monetaria en moneda extranjera

NEXT Properties mantiene una posición corta en dólares norteamericanos, principalmente debido a la deuda denominada en esa moneda, como se describe en la Nota de Préstamos. Para gestionar el riesgo asociado a esta exposición a divisas, 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 norteamericanos.

a. La posición monetaria en moneda extranjera es:

	Al 30 de septiembre 2026	Al 31 de diciembre 2025
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos monetarios	$ 54,941	$ 25,983
Pasivos monetarios	(2,825,965)	(2,810,608)
Posición corta	$ (2,771,024)	$ (2,784,625)
Equivalentes en miles de pesos	$ (49,438,670)	$ (50,030,523)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

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

11. Patrimonio

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.

12. Hechos posteriores al periodo de reporte

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

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

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

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

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

13. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por Carlos M. Pantoja Flores, Director de Finanzas del Administrador del Fideicomiso 2401.

****