

Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

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



Fideicomiso Fibra Next y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 10,308,475	\$ 14
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	4	52,644	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,288,306	-
Impuestos por recuperar		3,424,291	-
Pagos anticipados		162,502	-
Total de activo circulante		15,236,218	14
Activo no circulante:			
Depósito restringido	3	91,554	-
Propiedades de inversión	5	153,009,407	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	155,927	-
Pagos anticipados		42,841	-
Total de activo no circulante		153,299,729	-
Total de activo		\$ 168,535,947	\$ 14
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
		31/12/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	6	\$ 4,112,642	\$ -
Intereses acumulados		188,754	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	8	368,768	1,165
Depósitos de los arrendatarios		15,714	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	249,949	113
Total de pasivo a corto plazo		4,948,307	1,278
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	6	51,628,639	-
Depósitos de los arrendatarios		286,106	-
Instrumentos financieros derivados	7	205,584	-
Total de pasivo a largo plazo		52,120,329	-
Total de pasivo		57,068,636	1,278
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)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujo de efectivo		(201,072)	-
Total de patrimonio controladora		42,629,361	(1,264)
Participación no controladora		68,837,950	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		111,467,311	(1,264)
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 168,535,947	\$ 14

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos por:						
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,288,103	\$ 1,161,625	\$ 126,478	\$ -	\$ -	\$ -
Ingresos por mantenimiento	62,358	56,452	5,906	-	-	-
Ingresos totales	1,350,461	1,218,077	132,384	-	-	-
Gastos por Operación de Propiedades						
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(24,473)	(2,487)	-	-	-
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(54,444)	(5,905)	-	-	-
Predial	(21,420)	(19,798)	(1,622)	-	-	-
Seguros	(27,901)	(26,750)	(1,151)	-	-	-
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	1,213,831	1,092,612	121,219	-	-	-
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(75,447)	(66,795)	(8,652)	(1,052)	(350)	(702)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3,536,518	3,536,518	-	-	-	-
Utilidad de Operación	4,674,902	4,562,335	112,567	(1,052)	(350)	(702)
Ganancia cambiaria neta	907,080	907,421	(341)	-	-	-
Gastos por intereses	(382,509)	(382,509)	-	-	-	-
Ingresos por intereses	246,474	153,038	93,436	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	5,445,947	5,240,285	205,662	(1,052)	(350)	(702)
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	7,127	7,127	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año	\$ 5,453,074	\$ 5,247,412	\$ 205,662	\$ (1,052)	\$ (350)	\$ (702)
Utilidad neta consolidada del año:						
Participación controladora	2,036,463	1,847,761	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	3,409,484	3,392,524	16,960	-	-	-
	\$ 5,445,947	\$ 5,240,285	\$ 205,662	\$ (1,052)	\$ (350)	\$ (702)
Utilidad integral consolidada del año:						
Participación controladora	2,039,805	1,851,103	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	3,413,269	3,396,309	16,960	-	-	-
	\$ 5,453,074	\$ 5,247,412	\$ 205,662	\$ (1,052)	\$ (350)	\$ (702)

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos, cifras 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 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 CBFi's	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 distribución 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)
Recompra de CBFi's	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta e integral consolidada	-	2,036,463	3,342	2,039,805	3,413,269	5,453,074
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 38,709,610	\$ 4,120,823	\$ (201,072)	\$ 42,629,361	\$ 68,837,950	\$ 111,467,311
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ (213)	\$ -	\$ (213)	\$ -	\$ (213)
Contribuciones de los fideicomitentes	1	-	-	1	-	1
Distribuciones a los fideicomisarios	-	-	-	-	-	-
Recompra de CBFi's	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta e integral consolidada	-	(1,052)	-	(1,052)	-	(1,052)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ (1,265)	\$ -	\$ (1,264)	\$ -	\$ (1,264)

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 5,447,459	\$ (1,052)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(3,536,519)	-
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(919,158)	-
Intereses a favor	(246,474)	-
Intereses a cargo	382,510	-
Total	1,127,818	(1,052)
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(52,620)	-
Otras cuentas por cobrar	(24)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,444,233)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(3,424,291)	-
Pagos anticipados y otros activos	(205,343)	-
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	556,357	952
Rentas cobradas por anticipado	12,480	-
Depósitos de los arrendatarios	300,308	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	249,836	113
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(2,879,712)	13
Actividades de inversión:		
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(720,525)	-
Intereses cobrados	246,474	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(474,051)	-
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(6,570)	-
Contribuciones al patrimonio	15,341,770	1
Gastos de emisión	(1,017,814)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(188,243)	-
Depósito restringido	(91,554)	-
Intereses pagados	(375,365)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	13,662,224	1
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	10,308,461	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 10,308,475	\$ 14
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:		
Contribuciones al patrimonio	\$ 92,214,347	-
Aportaciones de propiedades de inversión	148,990,347	-
Asunción de deuda	56,776,000	-

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 doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (auditado).

(Cifras auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Organización y descripción de actividades.

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el “Fideicomiso” o “Fibra NEXT”), fue constituido el 13 de octubre de 2023 e inició operaciones en julio de 2025. Su principal actividad es adquirir, administrar, arrendar y desarrollar propiedades inmobiliarias de vocación industrial en México.

El 31 de enero de 2025, Fibra NEXT obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (“FIBRA”) de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En consecuencia, y después de su emisión pública inicial, Fibra NEXT aplica el régimen fiscal de FIBRA conforme a las Disposiciones Fiscales respectivas. Para efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en bienes inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso y mantener al menos el 70% (setenta por ciento) de sus activos deberán estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) y (b) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), representados por Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., quien funge como representante común (los “Tenedores”), y como Fiduciario a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”).

Fibra NEXT es un 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 mantendrá el control sobre NEXT Properties, al controlar el Comité Técnico de ambas entidades. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación, al ser Fibra NEXT la única fideicomisaria con derecho a recibir dichas distribuciones. (“NEXT Properties”),

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

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

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

- b) Celebrar cualquier convenio de aportación, convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, a efecto de que el Fiduciario adquiriera (i) Activos Elegibles, y/o (iii) los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- c) Celebrar los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, el arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualesquier Activo Elegible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;
- d) Celebrar cualesquier documentos de financiamiento, incluyendo sin limitar contratos de crédito y cualesquier garantía relacionada con los mismos no en nombre propio, sino únicamente en su carácter de Fiduciario, que fueren necesarios para la adquisición de bienes, derechos fideicomisarios y cualesquier otro Activo Elegible, así como para la construcción de obras, mejoras e instalaciones en los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente;
- e) Administrar indirectamente a través del Fideicomitente o cualquier tercero que designe el Fideicomitente y mantener los Activos Elegibles y demás bienes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;
- f) Recibir en la Cuenta del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso y las distribuya de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso;
- g) Pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta dónde este alcance, incluyendo sin limitar las Cuentas del Fideicomiso, cualesquier cantidades que el Fideicomitente le instruya previamente y por escrito;
- h) Que previa instrucción por escrito del Fideicomitente, lleve a cabo las operaciones cambiarias, entendidas estas como la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de curso legal;
- i) Llevar a cabo la emisión de cualquier tipo de valores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, CBFIs, certificados bursátiles fiduciarios y certificados de participación, de conformidad con la Ley Aplicable;
- j) De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cumplir con todas las obligaciones fiscales a través del Fideicomitente o de la Persona que este determine;
- k) Cumplir con todas las instrucciones que le gire por escrito el Fideicomitente; y
- l) En caso de que se lleve a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en Contrato de Fideicomiso, determinar el resultado fiscal generado por los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, el cual se dividirá entre los CBFIs en circulación y se distribuirá al menos en un 95% en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, al menos una vez al año.

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

Oferta Pública Inicial (IPO)

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

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

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

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

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

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

Dentro de Júpiter II se incluye:

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

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

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

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

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de 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”). 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, con un potencial estimado de 8.1 millones de m² de área bruta rentable, incluyendo reservas territoriales.

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

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

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2025.

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

- 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, 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, 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) con 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 y 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.
- c) 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 correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. 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 nominal adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.
- d) Reestructuración societaria
- Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detentaba 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 Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por \$47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.
- En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, 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 accionarial de las entidades contenidas en los presentes estados financieros consolidados.
- e) Confirmación de criterio FIBRA
- El 31 de enero de 2025, el Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Bienes Raíces de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la LISR.
- f) Adquisición de proyectos
- El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por \$220 millones de pesos.

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.

g) 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 Regla144A/Reg S. 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 Fibra UNO por series de Next Properties. En el caso de la serie 2037 de Fibra UNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de Next Properties así como la emisión de un monto nacional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

2. Bases de presentación.

Declaración de cumplimiento.

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

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

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

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra Next han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable.

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtiene cuando Fibra Next tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los periodos 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 los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores

globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al dólar norteamericano. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de NEXT se apoya de firmas especializadas independientes para valorar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas independientes.

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:

Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 *Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.*

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.

Políticas contables materiales

- Pagos basados en acciones

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

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en estimaciones de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconocería en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Fibra NEXT aprobó un plan de compensación a personal clave en el cual se otorgarán CBFIs. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra NEXT se encuentra en un proceso de definir y formalizar las condiciones específicas del plan, por lo que no se ha reconocido efecto contable alguno relacionado con dicho plan.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 10,308,475	\$ 14
	\$ 10,308,475	\$ 14

Adicionalmente en el Balance General se muestra un efectivo restringido, mismo que 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:

- 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, cuyo saldo es de \$28.2 millones al 31 de diciembre de 2025.
- Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Next Properties se obliga a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito. El saldo al 31 de diciembre de 2025 es de \$45.5 millones de pesos.
- 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 31 de diciembre de 2025 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 y otras cuentas por cobrar, neto.

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	\$ 68,549	\$ -
Estimación para pérdida crediticia esperada	(15,929)	-
	\$ 52,620	\$ -
Otras cuentas por cobrar	24	-
	\$ 52,644	\$ -

5. Propiedades de inversión.

	31/12/2025	31/12/2024
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 151,037,491	\$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción	975,000	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	576,916	-
	\$ 153,009,407	\$ -

	31/12/2025	31/12/2024
Numero de Propiedades:		
Portafolio FUNO Industrial	182	-
Portafolio Júpiter I	9	-
Portafolio Júpiter II	9	-
THR	1	-
Doña Rosa II	1	-
Total de propiedades de inversión	202	-
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	-
Total de propiedades	220	-

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil	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 (Suri)	-	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio FUNO Industrial	-	117,105,171	3,729	-	-	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

6. Préstamos

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 - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santin 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
						Prestamos a corto plazo	4,185,801
						Costo de la transacción a corto plazo	(73,159)
						\$	4,112,642
						Prestamos 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 topiar el riesgo de mercado acorde con 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 Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	-	-
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	-	-
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,660)	-	-
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
5	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	13,852,083	(209,881)	(205,584)	-	-

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Crédito sindicado para el portafolio de Titán por montos dispuestos de \$750 millones de dólares norteamericanos a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% 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 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% 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 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
- (2) Crédito hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de diciembre de \$1,203 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 \$1,026 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:
 - 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 8.30% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

La valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el balance general al 31 de diciembre de 2025 asciende a un pasivo de \$205,584.

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 Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	-	-
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	-	-
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,660)	-	-
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
5	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	13,852,083	(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 Fondo (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.

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	\$ 224,038	\$ -
Pasivos acumulados y acreedores diversos	144,730	1,165
	\$ 368,768	\$ 1,165

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
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	-
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	-
Fideicomiso 1205/2010	967	-
	\$ 1,288,306	\$ -
Por Cobrar no circulante		
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	\$ 155,927	\$ -
	\$ 155,927	\$ -
Por Pagar		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 198,234	\$ 3
F1 Management, S.C.	50,627	110
Fundación Funo, A.C.	1,088	-
	\$ 249,949	\$ 113

Las operaciones con partes relacionadas son:

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos:		
Rentas -		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 853,051	\$ -
Otras partes relacionadas	102,108	-
Mantenimiento -		
Fideicomiso Fibra UNO	46,084	-
	<u>\$ 1,001,243</u>	<u>\$ -</u>
Gastos:		
Reembolso de gastos de emisión -		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 326,402	\$ -
Gastos de operación de propiedades -		
Fideicomiso Fibra UNO	158,269	-
F1 Management, SC	43,644	-
	<u>\$ 528,315</u>	<u>\$ -</u>

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.

10. 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

Al 31 de diciembre de 2025 se ha reconocido una propiedad de inversión por \$1,300 millones derivada del aporte inicial de activos que incluye 88,780 metros cuadrados proveniente de la ampliación de "GDL Olimpo I". Esta propiedad será liquidada con la emisión de CBFIs, una vez que se entregue estabilizada, lo que ya ocurrió en enero de 2026. Los CBFIs se emiten y mantienen en la tesorería del Fideicomiso y se liberarán una vez que la propiedad sea entregada en las condiciones acordadas. Así mismo tiene comprometida la emisión de CBFIs por un valor \$1,350 millones de pesos correspondientes al proyecto de Olimpo etapa 2B. Mientras tanto, no existen derechos corporativos o económicos sobre tales CBFIs. Este aumento en el patrimonio neto se debe a la estricta aplicación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones".

CBFI's en circulación

Al 31 de diciembre de 2025, los CBFI's en circulación se integran como sigue:

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

Al 31 de diciembre, como consecuencia del IPO y del Follow On, en el Fideicomiso incurrió en gastos de emisión por un monto de \$1,017.8 millones.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra NEXT ha aprobado y pagado distribuciones de Reembolso de Capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fechas de distribuciones	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital	Total distribuido
9 de febrero de 2026	\$ 103,027	\$ 412,110	\$ 515,137
10 de noviembre de 2025	\$ -	\$ 188,243	\$ 188,243

11. Comparativo Estados de Resultados vs Estados de Resultados Financieros Proforma

Conforme al proceso de adquisición, las propiedades de inversión fueron aportadas y/o adquiridas a partir de julio de 2025. En consecuencia, el estado de resultados y otros resultados integrales de Fibra NEXT únicamente reflejan los ingresos y gastos derivados de actividades de arrendamiento correspondientes al periodo en que dichos activos estuvieron bajo control de la Fibra, es decir, a partir de su fecha de incorporación al fideicomiso.

No obstante, para fines de comparabilidad del desempeño operativo del portafolio, a continuación, se presenta información proforma sobre los resultados operativos como si los portafolios de propiedades hubieran estado en operación dentro de Fibra NEXT durante los periodos terminados el 31 de diciembre 2025 y 2024.

	Cifras reales al 31/12/2025	Transacciones reales del cuarto trimestre 2025	Cifras proforma al 31/12/2025	Transacciones proforma del cuarto trimestre 2025
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,288,103	\$ 1,161,625	\$ 10,588,411	\$ 2,617,707
Ingresos por mantenimiento	62,358	56,452	594,227	125,484
	1,350,461	1,218,077	11,182,637	2,743,191
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(24,473)	(211,768)	(52,354)
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(54,444)	(564,809)	(119,475)
Predial	(21,420)	(19,798)	(200,454)	(44,358)
Seguros	(27,901)	(26,750)	(154,066)	(57,588)
Gastos corporativos de administración	(75,447)	(66,795)	(509,803)	(148,253)
	(212,077)	(192,260)	(1,640,901)	(422,028)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	\$ 1,138,384	\$ 1,025,817	\$ 9,541,736	\$ 2,321,163

	Cifras reales al 31/12/2024	Transacciones reales del cuarto trimestre 2024	Cifras proforma al 31/12/2024	Transacciones proforma del cuarto trimestre 2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ 9,454,951	\$ 2,487,169
Ingresos por mantenimiento	-	-	514,596	140,525
	-	-	9,969,547	2,627,694
Servicios de gestión de propiedades	-	-	(189,099)	(49,743)
Gastos de mantenimiento	-	-	(440,630)	(105,064)
Predial	-	-	(175,801)	(48,155)
Seguros	-	-	(126,089)	(36,978)
Gastos corporativos de administración	(1,052)	(350)	(473,153)	(122,977)
	(1,052)	(350)	(1,404,772)	(362,918)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	\$ (1,052)	\$ (350)	\$ 8,564,775	\$ 2,264,776

12. Eventos subsecuentes.

- I. El 6 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.
- II. 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.

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 7401.