

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2025 y 2024



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

## **Estados financieros consolidados 2025 y 2024**

<b>Tabla de Contenidos</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	5
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y subsidiarias (el "Fideicomiso" o "Next Properties"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Next Properties al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de conformidad con las NIIF de Contabilidad (NIIF, NIC o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Next Properties de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Next Properties sobre los Estados Financieros Consolidados**

La administración de Next Properties es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Next Properties de continuar como empresa en funcionamiento revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración de Next Properties tiene intención de liquidar Next Properties o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de Next Properties son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de Next Properties.



## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Next Properties.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Next Properties deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Planeamos y realizamos la auditoría de Next Properties para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de Next Properties como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de Next Properties. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Next Properties. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de Next Properties en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

20 de abril de 2026



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

## Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 170,943	\$ 78
Rentas por cobrar y otras, neto	6	52,707	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	14,739,686	-
Pagos anticipados		<u>158,062</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante		15,121,398	78
<b>Activo no circulante:</b>			
Depósito restringido		91,554	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	155,927	-
Propiedades de inversión	7	152,789,436	-
Pagos anticipados		<u>41,866</u>	<u>-</u>
Total de activos no circulante		<u>153,078,783</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>\$ 168,200,181</u>	<u>\$ 78</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de préstamos	9	\$ 4,112,642	\$ -
Intereses acumulados		188,754	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos		364,795	15,512
Depósitos de los arrendatarios		97,240	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		<u>249,944</u>	<u>33,820</u>
Total de pasivo circulante		5,025,855	49,332
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Préstamos	9	51,628,639	-
Depósitos de los arrendatarios		201,298	-
Instrumentos financieros derivados	8	<u>205,584</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>52,035,521</u>	<u>-</u>
Total de pasivo		57,061,376	49,332
<b>Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes		103,613,920	1
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,447,989	(49,255)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo		<u>(201,072)</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		107,860,837	(49,254)
Participación no controladora		<u>3,277,968</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios		<u>111,138,805</u>	<u>(49,254)</u>
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios		<u>\$ 168,200,181</u>	<u>\$ 78</u>

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



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

**Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Ingresos por:			
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 1,286,327	\$ -
Ingresos por mantenimiento		62,287	-
Ingresos totales		<u>1,348,614</u>	<u>-</u>
Gastos de operación de propiedades:			
Servicios de gestión de propiedades		(25,414)	-
Gastos de mantenimiento		(60,278)	(1,819)
Predial		(21,420)	-
Seguros		(27,891)	-
		<u>(135,003)</u>	<u>(1,819)</u>
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>		1,213,611	(1,819)
Gastos generales y de administración			
Gastos corporativos		(67,682)	(34,913)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		3,536,519	-
Utilidad de operación		<u>4,682,448</u>	<u>(36,732)</u>
Ganancia cambiaria, neta		905,811	-
Gastos por intereses	14	(382,510)	-
Ingresos por intereses		<u>3,533</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>		<u>\$ 5,209,282</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados		7,127	-
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del año</b>		<u>\$ 5,216,409</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Utilidad neta consolidada del año:			
Participación controladora		\$ 4,448,297	\$ (36,732)
Participación no controladora		<u>760,985</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 5,209,282</u>	<u>\$ (36,732)</u>
Utilidad integral consolidada del año:			
Participación controladora		\$ 4,451,639	\$ (36,732)
Participación no controladora		<u>764,770</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 5,216,409</u>	<u>\$ (36,732)</u>

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



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

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(En miles de pesos)

	Notas	Aportaciones de los fideicomitentes	Utilidades (pérdidas) acumuladas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Del 01 de enero del 2024		\$ 1	\$ (11,259)	\$ -	\$ (11,258)	\$ -	\$ (11,258)
Efecto de reestructuración		-	(1,264)	-	(1,264)	-	(1,264)
Pérdida neta del año		-	(36,732)	-	(36,732)	-	(36,732)
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1	(49,255)	-	(49,254)	-	(49,254)
Contribuciones de patrimonio		90,664,761	-	(204,414)	90,460,347	2,708,198	93,168,545
Derechos fideicomisarios pendientes de exhibición		13,451,380	-	-	13,451,380	-	13,451,380
Gastos de emisión		(606,469)	-	-	(606,469)	-	(606,469)
Adquisición de participación minoritaria		195,000	-	-	195,000	(195,000)	-
Distribución a los fideicomisarios		(90,753)	-	-	(90,753)	-	(90,753)
Efecto por reestructura societaria		-	48,947	-	48,947	-	48,947
Utilidad integral consolidada		-	4,448,297	3,342	4,451,639	764,770	5,216,409
Saldos al 31 de diciembre de 2025	11	<u>\$ 103,613,920</u>	<u>\$ 4,447,989</u>	<u>\$ (201,072)</u>	<u>\$ 107,860,837</u>	<u>\$ 3,277,968</u>	<u>\$ 111,138,805</u>

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



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

## Estados consolidados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 5,209,282	\$ (36,732)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	(3,536,519)	-
Ganancia cambiaria no realizada, neta		(919,159)	-
Ingreso por interés		(3,533)	-
Gasto por interés	14	<u>382,510</u>	<u>-</u>
Total		1,132,581	(36,732)
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar	6	(52,683)	-
Otras cuentas por cobrar	6	(24)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	(2,361,158)	-
Pagos anticipados		(199,928)	-
Incremento (disminución) en:			
Pasivos acumulados y acreedores diversos		553,165	10,319
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Depósitos de los arrendatarios		298,538	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	<u>249,944</u>	<u>26,419</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		(367,085)	6
Actividades de inversión:			
Anticipos y adquisiciones de propiedades de inversión		(500,554)	-
Intereses cobrados		<u>3,533</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.		(497,021)	-
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos		(6,570)	-
Contribuciones al patrimonio		1,599,213	-
Distribuciones a los Fideicomisarios		(90,753)	-
Intereses pagados		(375,365)	-
Depósito restringido		<u>(91,554)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en obtenido de actividades de financiamiento		<u>1,034,971</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		170,865	6
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>78</u>	<u>72</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u>\$ 170,943</u>	<u>\$ 78</u>
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:			
Adquisiciones de propiedad de inversión	\$	(148,752,363)	\$ -
Asunción de deuda e instrumentos financieros		56,872,594	-
Aumento de patrimonio pendiente de exhibición y cuenta por pagar de gastos de emisión capitalizada		(12,534,474)	-
Contribuciones al patrimonio netas que no requirieron efectivo		104,414,243	-

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



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

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### a. *Información general y actividades*

El Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“NEXT Properties”) se constituyó el 8 de septiembre de 2023 y ha sido objeto de diversas modificaciones hasta junio de 2025. Actualmente, es un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“Fibra NEXT”), quien funge como fideicomitente y fideicomisario de NEXT Properties, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”) actúa como Fiduciario.

#### b. *Eventos relevantes*

##### Oferta Pública Inicial (IPO)

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Pública Inicial de CBFIs, bajo la clave NEXT 25, mediante una colocación simultánea en el mercado mexicano y en mercados internacionales conforme a las reglas 144A y Reg S, mediante la cual, adquirió de nueve (9) propiedades industriales (“Júpiter I”) con un valor aproximado de \$11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por \$8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. Las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate de 7.45%, de acuerdo con las valuaciones utilizadas para la transacción.

Dentro de Júpiter I se incluye:

- Siete (7) propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una propiedad, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9% en julio. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) el 29 de noviembre de 2025.
- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida dominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs para la etapa 2a, que se entregaron en enero del 2026, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que fueron aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para seguir desarrollando la etapa 2b de Olimpo, por la cual se ha reservado 1,350,000 CBFIs, mismos que se entregarán una vez que se entregue la propiedad construida y apta para comercialización.

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades de Júpiter I a NEXT Properties. En los casos de participación parcial, NEXT Properties ejerce control sobre actividades relevantes de la operación, por lo que las propiedades se consolidan en los estados financieros, reconociendo la participación no controladora correspondiente.



### Emisión subsecuente de capital (Follow On)

El 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de \$7,342 millones y la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II) compuesto por otras nueve (9) propiedades industriales y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Al igual que en el *IPO*, las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate del 7.45%.

Simultáneamente a la adquisición de Júpiter II, Fibra NEXT aportó estas 9 propiedades y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición.

El Portafolio Adicional Júpiter (Júpiter II) está conformado por 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario de una propiedad logística ubicada en el Estado de México (“Santín”); 100% de las propiedades Atizapán Park y Tultepark, también situadas en el Estado de México; y 100% de las propiedades Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes, localizadas en la Ciudad de México. La adquisición de estas nueve propiedades se llevará a cabo mediante la asunción del endeudamiento existente sobre cada una de ellas. Deudas previamente contratadas y asociadas directamente a las propiedades.

### Creación de NEXT Properties

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

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

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el “Exchange”), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para efectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, incluyendo 18 reservas territoriales.

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en el *IPO* y en el *Follow On*, sus rendimientos, el portafolio Júpiter I y II, el portafolio industrial FUNO, el Exchange y las deudas asociadas y asumidas en la conformación del fideicomiso. De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% mientras que la participación de Fibra NEXT es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante constancias de aportaciones fideicomisarias que ambos socios tienen sobre NEXT Properties.

### Adquisiciones y compromisos

En Asamblea de Tenedores de Fibra NEXT del 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de tres (3) activos elegibles que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m<sup>2</sup> de área bruta rentable, de los cuales 262,446 m<sup>2</sup> se encuentran en desarrollo y 148,397 m<sup>2</sup> se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por \$5,000 millones y se estima se requerirá de \$2,500 millones adicional para su construcción total. Estos activos serán adquiridos directamente por NEXT Properties.



### Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de NEXT Properties, bajo un proceso internacional Regla 144A/Reg S. El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de \$1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO por \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050 El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de FUNO por series NEXT. En el caso de la serie 2037 de FUNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de NEXT mediante la emisión de un monto nocional equivalente a US\$9.8 millones.

### Trasposos de deuda y financiamientos recibidos

- a) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por \$526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por \$509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por \$12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por \$982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.
- b) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por \$733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de \$145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

### Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales, Fibra NEXT detentó indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., (“NEXT, S.C.”) que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) sigue siendo propiedad del Fibra NEXT. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por \$48,947, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien funge como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties en un contrato cuya vigencia es de cinco años forzosos. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionaria de las entidades contenidas en los presentes estados financieros. También existe un contrato de prestación de servicios con F1 Management, S.C. respecto de diversas actividades, que incluye algunas labores administrativas.



## 2. Bases de presentación y políticas contables

### *Bases de presentación*

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros de NEXT Properties y sus por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de contabilidad (“NIIF” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

#### b. *Bases de preparación*

Los estados financieros de NEXT Properties han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección *de políticas contables más adelante*.

##### i. *Costo histórico*

Los estados financieros han sido preparados aplicando el método del costo histórico, excepto por la medición de las propiedades de inversión a valor razonable y de los instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas contables. Los cambios en los supuestos podrían tener un impacto significativo en los estados financieros durante el período en que se modificaron. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que requieren un mayor grado de juicio o complejidad, o aquellas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se detallan en la Nota 4.

##### ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).



c. **Bases de consolidación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso NEXT Properties y los de sus subsidiarias en las que tiene control. , Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en que NEXT Properties obtuvo control de cada una de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. Por lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores, en los cuales aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte financiero. El control se reconoce cuando NEXT Properties tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. La participación en su patrimonio neto y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación	Actividad
Fideicomiso 2601 – San José	50.00%	Propietario de un inmueble
Fideicomiso 3336 – Santín	50.00%	Propietario de un inmueble

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

d. **Evaluación de adquisición de activos o combinación de negocios**

La administración de NEXT Properties utiliza su criterio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

La administración de NEXT Properties primero aplica la prueba de concentración bajo NIIF 3 para determinar si la adquisición constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo/propiedad de inversión. La prueba de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si se cumple la prueba de concentración, la transacción se contabiliza como una adquisición de activos. Si no se cumple la prueba de concentración, se requiere una evaluación adicional. En particular, se valoran los siguientes criterios:

- (i) El número de terrenos y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en que se han adquirido los procesos relevantes y, en particular, el alcance de los servicios complementarios proporcionados por la entidad adquirida (entre otros, gestión de procesos estratégicos, procesos operativos y procesos de gestión de recursos, incluyendo, entre otros, actividades tales como gestión financiera en relación con la propiedad, gestión significativa de inversiones de capital asociadas con el sector inmobiliario, gestión del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que la entidad adquirida ha incorporado personal propio para administrar las propiedades y/o implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los propietarios con relación a la administración o con respecto a los inquilinos).

e. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.



f. ***Depósitos restringidos***

NEXT Properties clasifica ciertos saldos como depósitos restringidos cuando están sujetos a restricciones contractuales que limitan su uso para fines específicos. Estas restricciones surgen de acuerdos con terceros y tienen como objetivo garantizar la disponibilidad de fondos para obligaciones designadas.

Los depósitos restringidos se clasifican como corrientes si se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

Los depósitos restringidos no corrientes, que se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos después de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte, se presentan en el rubro “Efectivo restringido” del Estado de Situación Financiera. Estos depósitos no cumplen con la definición de equivalentes de efectivo, ya que no se mantienen para cumplir con compromisos de efectivo a corto plazo.

g. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

***Clasificación de instrumentos financieros***

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

***Costo amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por Intereses.

### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

### ***Deterioro de activos financieros***

NEXT Properties reconoce pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil de los contratos de arrendamiento.

La medición y el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas se realiza en función de la probabilidad de incumplimiento (“PD”), la pérdida en caso de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento, “LGD”) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la PD y la LGD se basa en datos históricos ajustados por la información prospectiva descrita anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esta se representa por el valor contable bruto de los activos en la fecha de presentación; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe establecido en la fecha de presentación, junto con cualquier importe adicional que se prevea obtener en el futuro por la fecha de incumplimiento, determinada con base en la tendencia histórica, el conocimiento de NEXT Properties sobre las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante para el futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales adeudados a NEXT Properties en virtud del contrato y todos los flujos de efectivo que se espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

NEXT Properties reconoce las pérdidas por deterioro de sus instrumentos financieros ajustando su importe en libros a través de una provisión para pérdidas, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral, para las cuales las pérdidas por deterioro se reconocen a través del otro resultado integral, y se acumulan en la reserva de revaluación de dichas inversiones, las cuales no reducen el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Aunque la NIIF 9 presume que un activo financiero se encuentra en mora cuando supera los 90 días de vencido, NEXT Properties considera que las cuentas por cobrar por arrendamientos entran en mora cuando su vencimiento excede los 180 días. Este umbral ampliado se basa en el comportamiento histórico de pago de los inquilinos y en las características específicas de los contratos de arrendamiento. Se ha observado que una proporción significativa de los saldos vencidos se recupera dentro de los primeros 180 días, por lo que este criterio refleja de manera más precisa el riesgo crediticio de la cartera. Asimismo, este enfoque se encuentra alineado con las prácticas internas de gestión del riesgo crediticio y permite una evaluación más realista de las pérdidas crediticias esperadas, logrando que la información financiera presentada sea más fiable y consistente con la experiencia histórica de recuperación.



Para la estimación de la probabilidad de incumplimiento, NEXT Properties utiliza la metodología de Roll Rates (RR), que analiza el movimiento de los saldos entre distintas etapas de morosidad. Inicialmente, se determinan las probabilidades de transición entre etapas, y posteriormente se calcula la probabilidad acumulada de que un saldo alcance la etapa definida como evidencia objetiva de deterioro (EOD), multiplicando las probabilidades de transición observadas en las etapas posteriores. A partir de estos resultados se obtiene la probabilidad promedio correspondiente a cada etapa, la cual se incorpora al modelo de pérdidas crediticias esperadas. NEXT Properties complementa este análisis revisando los saldos con más de 180 días posteriores a la etapa EOD y evaluando su comportamiento un año después, a fin de determinar las tasas de recuperación y calcular la pérdida histórica en caso de incumplimiento (LGD histórica), la cual se utiliza en la estimación del deterioro.

### ***Baja de activos financieros***

NEXT Properties deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Si NEXT Properties no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa manteniendo el control del activo transferido, continuará reconociendo su participación en el activo y la obligación asociada por los importes que tendría que pagar. Si NEXT Properties retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continuará reconociendo el activo financiero y reconocerá un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

### ***Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Los pasivos financieros (incluidos préstamos y cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

### ***Baja de pasivos financieros***

NEXT Properties da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, se cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

#### ***i. Propiedades de inversión***

##### ***Reconocimiento inicial***

Las propiedades de inversión comprenden propiedades terminadas, propiedades en desarrollo o redesarrollo que se mantienen, o se mantendrán, para obtener alquileres o plusvalías, o ambas. La propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedad de inversión cuando se mantiene para obtener alquileres o plusvalías o ambas, en lugar de para su venta en el curso normal del negocio o para su uso en funciones administrativas o de producción.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible y los costos de financiamiento asociados directamente a propiedades de inversión específicas. Los gastos directamente atribuibles incluyen costos de transacción como impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y honorarios iniciales de arrendamiento o corretaje necesarios para que la propiedad esté en las condiciones necesarias para su operación.



### *Medición posterior*

Tras el reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. La medición del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza en cada fecha de reporte. NEXT Properties utiliza el trabajo de tasadores independientes cualificados para realizar la medición del valor razonable de sus propiedades de inversión.

La estimación del valor razonable asume que el mayor y mejor de las propiedades es su uso actual, según el tipo de propiedades de la cartera.

Dentro del enfoque de ingresos, la metodología de flujo de efectivo descontado se utiliza como el método más adecuado. Este método implica descontar a su valor actual los flujos de efectivo futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento vigentes y las hipótesis de arrendamiento, considerando las condiciones del mercado.

También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona una referencia para el valor razonable basada en datos observables del mercado.

Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora los costos de construcción tanto directos como indirectos.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, que se ajustarán a las condiciones económicas imperantes; y (iii) valores comparables de mercado, como precios de transacciones recientes y costos de reposición.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento.

Todas las reservas territoriales que están registradas en el balance general se miden a su costo de adquisición, ya que este se aproxima a su valor razonable. Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de los activos inmobiliarios difiere de su costo de adquisición, estos activos se miden posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

Las propiedades vacantes se miden a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

La variación del valor razonable de las propiedades de inversión del período se reconoce en el Estado de Resultados Consolidado, en el rubro "Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión en construcción que se consideran activos calificados según la NIC 23, "Costos por Préstamos", incluyen la capitalización de los costos por préstamos. Según la NIC 23, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un activo calificado deben capitalizarse como parte del costo de dicho activo. Un activo calificado es aquel que requiere un período de tiempo considerable para estar listo para su uso previsto o para la venta. Las propiedades de inversión de NEXT Properties en construcción cumplen los criterios de activos calificados porque requieren un tiempo significativo para su desarrollo y preparación para su uso previsto. Los costos por préstamos capitalizados incluyen los gastos por intereses, así como otros costos financieros.



Cualquier ingreso obtenido de la inversión temporal de fondos de préstamos específicos, que estén pendientes de utilización en activos calificados, se deduce de los costos por préstamos elegibles para capitalización. Los costos por préstamos que no son elegibles para capitalización según la NIC 23 se reconocen en ganancias o pérdidas.

Los gastos posteriores se reconocen en el valor contable de la propiedad de inversión (incluidas las mejoras realizadas por los inquilinos que se reembolsan posteriormente) si se espera que generen beneficios económicos futuros y sus costos pueden medirse con fiabilidad. Estos costos se capitalizan en el valor contable de la propiedad de inversión cuando mejoran el rendimiento inicial de la misma. Todos los costos de intermediación, ya sea por nuevos arrendamientos o renovaciones, se capitalizan en el valor de la propiedad.

#### *Baja en cuentas de propiedades de inversión*

Una partida de propiedades de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espera que se deriven beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de un elemento de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos recibidos de la venta y el valor en libros de los activos y se reconoce en el estado de resultados como ganancia o pérdida por la venta de activos de propiedades de inversión.

#### h. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando NEXT Properties tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que NEXT Properties tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

#### i. ***Depósitos de los arrendatarios***

NEXT Properties obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en la moneda original de sus contratos, como garantía para el pago del arrendamiento durante su vigencia. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su coste amortizado.

Los depósitos de los inquilinos se clasifican como pasivos corrientes y no corrientes en función de los términos de cada contrato al que se refieren.

#### j. ***Ingresos por arrendamiento***

Las propiedades bajo arrendamiento operativo se incluyen en la categoría de propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera.

Los ingresos derivados de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento y se incluyen en los ingresos del estado de resultados y otro resultado integral, excepto los ingresos por arrendamiento contingentes (como los arrendamientos variables), que se reconocen cuando se devengan.

Los incentivos de arrendamiento para inquilinos se reconocen como una reducción de los ingresos por arrendamiento linealmente durante el plazo del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período adicional durante el cual el inquilino tenga la opción de continuar el arrendamiento, siempre que, al inicio del arrendamiento, NEXT Properties tenga la certeza razonable de que el inquilino ejercerá dicha opción.

#### k. ***Ingresos por mantenimiento***

NEXT Properties reconoce los ingresos por cuotas de mantenimiento de propiedades por separado de los ingresos por arrendamiento, ya que son un componente de los contratos que no son arrendamiento. El reconocimiento se realiza de acuerdo con los términos establecidos en los contratos con los arrendatarios y conforme se proporciona el servicio, y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por otro lado, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio proporcionado en las propiedades se reconocen cuando se incurren.



NEXT Properties reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como el principal, ya que es la principal responsable de proporcionar el servicio. Por lo tanto, en el estado de resultados, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados con el servicio.

l. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia NEXT Properties y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

m. ***Impuestos a la utilidad***

Next Properties no está sujeta al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, no reconoce una provisión por impuesto sobre la renta.

n. ***Moneda extranjera***

El peso mexicano es la moneda funcional de NEXT Properties, por lo tanto, las transacciones en otras monedas se consideran transacciones en moneda extranjera. Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en los resultados en el período en que se originan. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Al final de cada período contable, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las partidas no monetarias medidas a costo histórico en moneda extranjera no se convierten.

Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en resultados en el período en que se originan, a menos que formen parte de los costos por préstamos que se capitalizarán como parte del costo de construcción de propiedades, cuando se trate de activos calificados.

o. ***Estados de flujo de efectivo***

NEXT Properties presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

p. ***Instrumentos financieros derivados***

NEXT Properties utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos Swaps de Tasas de Interés (interest rate swaps). En la Nota 8, se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable a la fecha en que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente a menos que el derivado sea designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad de reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

NEXT Properties ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a NEXT Properties hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.



La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se reconoce en Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo en otros resultados integrales (ORI).

La porción inefectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce inmediatamente en resultados.

#### *Rompimiento de la contabilidad de coberturas*

Si el instrumento de cobertura vence, se vende, termina o se ejerce, o si la cobertura ya no cumple con los criterios para continuar con la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a resultados cuando la transacción prevista finalmente se reconozca en resultados.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

#### q. ***Transacciones entre entidades bajo control común***

Las combinaciones y transferencias de propiedades entre entidades bajo control común se encuentran fuera del alcance de NIIF 3 Combinaciones de negocios; en ausencia de guía específica, la administración aplica una política contable consistente con los principios de las NIIF de contabilidad y elaborada conforme a los lineamientos de la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones y correcciones de errores.

NEXT Properties ha determinado utilizar un método de valores precedentes (método predecesor), también conocido como el método a valores en libros, a través del cual el reconocimiento inicial de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios bajo control común se realiza al valor en libros mantenido por la entidad que los transfiere. Cualquier diferencia entre la contraprestación entregada y los valores en libros de los activos netos recibidos se reconoce directamente en patrimonio (dentro del rubro de utilidades retenidas), al tratarse de reorganizaciones dentro del mismo grupo que no generan cambio en el control en el último nivel.

NEXT Properties ha determinado reconocer las combinaciones de negocios bajo control común de manera prospectiva desde la fecha de aportación de las propiedades.

#### r. ***Pagos basados en acciones***

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

### **3. Nuevas y revisadas Normas NIIF emitidas, pero aún no vigentes**

#### ***Nuevas y enmiendas Normas de Contabilidad NIIF que son efectivas para el año actual***

En el año actual, NEXT Properties ha aplicado la siguiente enmienda a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB, la cual es obligatoriamente efectiva para un periodo contable que comience el 1 de enero de 2025 o después. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones ni en los importes presentados en estos estados financieros.

#### ***Enmiendas a la NIC 21. Los efectos de los cambios en las tasas de cambio de moneda extranjera, titulada Falta de intercambiabilidad***

NEXT Properties ha adoptado por primera vez en el año actual las enmiendas a la NIC 21. Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar la tasa de cambio cuando no lo es.



### ***Nuevas y revisadas Normas de Contabilidad NIIF emitidas, pero aún no efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, NEXT Properties no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas y no han sido adoptadas por NEXT Properties:

#### ***NIIF 18 Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros***

NIIF 18 reemplaza a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, manteniendo sin cambios muchos de los requerimientos existentes en NIC 1 e incorporando a la vez nuevas obligaciones. Además, algunos párrafos de NIC 1 han sido trasladados a NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores* y a NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*. Asimismo, el IASB introdujo modificaciones menores a NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y NIC 33 *Utilidad por Acción*.

NIIF 18 incorpora nuevos requerimientos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de resultados;
- Revelar en notas las medidas de desempeño definidas por la administración (MPMs) que se utilicen en los estados financieros; y
- Mejorar los principios de agregación y desagregación de información.

La NIIF 18 deberá aplicarse para periodos de reporte anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2027, permitiéndose la aplicación anticipada. Las modificaciones a NIC 7 y NIC 33, así como las versiones revisadas de NIC 8 e NIIF 7, entrarán en vigor cuando la entidad aplique NIIF 18. La norma requiere aplicación retrospectiva, con disposiciones de transición específicas.

La Administración anticipa que la adopción de esta nueva norma podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en periodos futuros, particularmente en la presentación del estado de resultados consolidado y en las revelaciones asociadas a medidas de desempeño.

#### ***NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública***

NIIF 19 introduce un marco opcional de revelaciones reducidas para subsidiarias que no tienen responsabilidad pública y cuya matriz presenta estados financieros consolidados NIIF disponibles para uso público. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2027, con adopción anticipada permitida.

La Administración anticipa que la adopción de esta nueva norma podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en periodos futuros, particularmente en la presentación del estado de resultados consolidado y en las revelaciones asociadas a medidas de desempeño determinadas por la administración. Actualmente, la Administración sigue evaluando los impactos de la adopción de la NIIF 19.

La administración de NEXT Properties espera que la adopción de los estándares antes mencionados no tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de NEXT Properties en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros***

Durante el periodo, el IASB emitió enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 relacionadas con la clasificación, medición y revelaciones de instrumentos financieros. Las principales modificaciones incluyen:

- Baja en cuentas de pasivos financieros liquidados mediante determinados sistemas de pago electrónico.
- Clarificaciones sobre la evaluación de flujos de efectivo contractuales para activos financieros, incluyendo características ESG, acuerdos non-recourse y estructuras de instrumentos contractualmente vinculados.
- Nuevos requerimientos de revelación, principalmente sobre inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambios en ORI (FVTOCI) y sobre contratos financieros híbridos.



Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La administración de NEXT Properties ha evaluado preliminarmente estas modificaciones y no anticipa cambios en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso.

### ***Modificaciones a NIIF 9 e NIIF 7: Contratos referenciados a electricidad de fuente dependiente de la naturaleza***

En diciembre de 2025, el IASB emitió enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 para abordar el reconocimiento y las revelaciones de contratos de compra-venta de electricidad renovable (por ejemplo, eólica y solar) cuyo volumen de producción depende de la naturaleza.

#### ***NIIF 9 Instrumentos financieros***

- Se ajustan los requisitos de “propósito propio” (own-use) para precisar los factores a considerar al aplicar NIIF 9:2.4 a contratos de compra y recepción (take delivery) de electricidad renovable dependiente de la naturaleza.
- Se modifican los lineamientos de contabilidad de coberturas para permitir que, cuando el instrumento de cobertura sea un contrato de electricidad renovable con características específicas, la entidad pueda:
  - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad pronosticadas como partida cubierta, siempre que se cumplan criterios definidos; y
  - Medir la partida cubierta usando los mismos supuestos de volumen que se aplican al instrumento de cobertura.

***NIIF 7 Revelaciones:*** Se incorporan requerimientos de divulgación coherentes con lo anterior, a fin de explicar de manera suficiente la naturaleza, los supuestos de volumen y el impacto de estos contratos y coberturas en los estados financieros.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que NEXT Properties no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

#### ***Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11***

Durante el ejercicio, el IASB emitió diversas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera que serán aplicables para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida. A continuación, se presenta un resumen de aquellas enmiendas que podrían ser relevantes para NEXT Properties:

- ***NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF (contabilidad de coberturas).***

Se actualizaron los párrafos B5–B6 para alinear la terminología con NIIF 9, sustituyendo las “condiciones” por “criterios de calificación” y agregando referencias cruzadas a NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la claridad en la aplicación del modelo de contabilidad de coberturas.

- ***NIIF 7: Instrumentos financieros: Revelaciones.***

Se eliminaron referencias cruzadas obsoletas relacionadas con NIIF 13 y se ajustaron ciertos ejemplos de la guía de implementación para mejorar coherencia interna en la revelación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción, así como para aclarar que los ejemplos ilustrativos no cubren todos los requerimientos de la norma.



- *NIIF 9: Instrumentos financieros.*

Las enmiendas aclaran que, cuando un arrendatario da de baja un pasivo por arrendamiento, debe aplicar NIIF 9:3.3.3 y reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante. Asimismo, se sustituyó la referencia al “precio de transacción definido en NIIF 15” por “el importe determinado aplicando NIIF 15”, para resolver inconsistencias en la medición inicial de cuentas por cobrar.

- *NIIF 10: Estados financieros consolidados.*

Se actualizó la guía sobre la identificación de un “agente de facto”, aclarando que se requiere juicio profesional y que la relación descrita en NIIF 10: B74 constituye solo un ejemplo ilustrativo, evitando interpretaciones concluyentes.

- *NIC 7: Estado de flujos de efectivo.*

Se eliminó el término “método del costo” y se sustituyó por la expresión “al costo”, en línea con la eliminación previa de la definición de dicho método dentro de la normativa NIIF.

NEXT Properties se encuentra en proceso de evaluar los efectos de estas modificaciones como parte de su proceso regular de adopción, sin anticipar impactos significativos en la información financiera al cierre del ejercicio.

#### 4. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación las políticas contables relevantes de NEXT Properties, como se describe en la Nota 2, la Administración de NEXT Properties debe realizar juicios, estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados. Las estimaciones y suposiciones relativas se basan en la experiencia y otros factores considerados relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

##### a. ***Juicio crítico en la aplicación de políticas contables***

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad o un portafolio de propiedades representan una combinación de negocios o una adquisición de activos, conforme se describe en la Nota 2d.

##### b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

##### *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.



Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes durante 2025. La Administración de NEXT Properties considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 7 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

*Estimación de pérdidas crediticias esperadas*

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

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>170,943</u>	\$ <u>78</u>

Derivado de los acuerdos de formación de NEXT Properties entre FUNO y Fibra NEXT, descritos en la Nota 1, los recursos obtenidos del IPO y del Follow On de Fibra NEXT forman parte del patrimonio de NEXT Properties y fueron considerados para efectos de determinar la participación económica de cada uno de los socios.

No obstante, al 31 de diciembre de 2025, dichos recursos no habían sido aportados físicamente al patrimonio de NEXT Properties, situación que se viene regularizando desde principios de 2026, salvo por ciertas cantidades en efectivo y los importes que están representados por impuesto al valor agregado por recuperar, los cuáles serán aportados una vez que se obtenga la devolución respectiva. En virtud de la obligación establecida en los convenios de socios, la Entidad reconoció dichos importes como “Cuentas por Cobrar a partes relacionadas”, con el correspondiente registro en el patrimonio, a fin de reflejar adecuadamente las obligaciones existentes — cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros— y, en consecuencia, no desvirtuar la composición de los activos que integran el patrimonio de NEXT Properties.

**6. Rentas por cobrar, neto**

a. *La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:*

	Al 31 de diciembre,	
	2025	2024
Rentas por cobrar	\$ 68,276	\$ -
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(15,593)	-
Otras cuentas por cobrar	<u>24</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 52,707</u>	<u>\$ -</u>

b. *Cuentas por cobrar derivadas de los acuerdos de aportación*

De conformidad con lo descrito en la Nota 1b. (Eventos relevantes), como resultado de los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter I y II y del Portafolio Industrial FUNO, los riesgos y beneficios de las propiedades se transfirieron a NEXT Properties a partir de la fecha efectiva de cada aportación.

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



A la fecha de cierre, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes están incluidos dentro de los totales de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, por un monto aproximado de \$1,210,000. Véase Nota 10, Saldos y transacciones con partes relacionadas.

En línea con los requerimientos de NIIF 9, NEXT Properties reconoció las pérdidas crediticias esperadas asociadas a dicha cartera desde la fecha de aportación, las cuales no fueron materiales.

c. **Depósitos en garantía**

En virtud de los acuerdos de aportación del Portafolio Industrial FUNO, y los Portafolios de Júpiter, se definió el tratamiento aplicable a los depósitos en garantía vinculados a contratos celebrados con anterioridad a las fechas de aportación:

- Portafolio Industrial FUNO: Fibra UNO conservará el control, la administración y la responsabilidad sobre los depósitos en garantía asociados a contratos firmados antes del 24 de noviembre de 2025.
- Portafolio Industrial Júpiter: Los depósitos en garantía generados previo a la aportación serán administrados y, en su caso, reembolsados por NEXT Properties, quien a su vez, solicitará a los fideicomisos aportantes el reembolso correspondiente.

Los depósitos en garantía originados a partir de las fechas de aportación se reconocen directamente por NEXT Properties y se presentan dentro del rubro de Depósitos de arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera.

d. **Concentración de cuentas por cobrar por rentas**

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2025, ningún cliente individual representa más del 5% de los ingresos por arrendamiento. Por consiguiente, NEXT Properties no identifica ninguna concentración de riesgo crediticio de clientes para los períodos presentados.

e. **Deterioro (activos financieros) NIIF 9**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición máxima al riesgo de crédito por arrendamientos y otras cuentas por cobrar fue la siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rentas por cobrar circulante	\$ 52,707	\$ -
Total rentas por cobrar	<u>\$ 52,707</u>	<u>\$ -</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Nota 10	<u>\$ 14,895,613</u>	<u>\$ -</u>

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran vigentes, toda vez que los saldos corresponden a facturación realizada y transferida por Fibra Uno y E-Group correspondiente al mes de diciembre de 2025, preponderantemente. En consecuencia, NEXT Properties únicamente mantiene cartera vigente.

7. **Propiedades de inversión**

La siguiente tabla presenta los saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Valor razonable	2025	2024
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 150,817,520	\$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción	975,000	-
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	<u>576,916</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 152,789,436</u>	<u>\$ -</u>



La siguiente tabla detalla el número de propiedades de inversión de NEXT Properties al 31 de diciembre de 2025, 2024:

Número de propiedades	2025	2024
Portafolio FUNO Industrial	182	-
Portafolio Júpiter (I y II)	18	-
Anticipo portafolio THR	<u>1</u>	<u>-</u>
Total de propiedades de inversión	201	-
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	<u>18</u>	<u>-</u>
Total de propiedades	<u>219</u>	<u>-</u>

La siguiente tabla detalla los movimientos de las propiedades de inversión de NEXT Properties al 31 de diciembre de 2025:

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de Capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil amortización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Portafolio Júpiter I	\$ -	\$ 14,405,822	\$ 640	\$ -	\$ 675,000	\$ -	\$ (2,779)	\$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	-	15,733,761	25,867	-	300,000	-	1,596,425	17,656,053
Portafolio THR	-	-	-	420,000	-	-	-	420,000
Portafolio Industrial FUNO	-	117,105,171	3,728	-	-	6,012	1,942,873	119,057,784
Reservas territoriales	<u>-</u>	<u>576,916</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>576,916</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 147,821,670</u>	<u>\$ 30,235</u>	<u>\$ 420,000</u>	<u>\$ 975,000</u>	<u>\$ 6,012</u>	<u>\$ 3,536,519</u>	<u>\$ 152,789,436</u>

La columna "Inversión de capital" incluye las inversiones en mejoras de propiedades y los costos de adquisición de contratos de arrendamiento (costos de intermediación). La columna "Construcción en proceso" incluye las inversiones en el desarrollo de propiedades.

### ***Principales transacciones y eventos en el portafolio***

Durante 2025 se llevaron a cabo las transacciones fundacionales que integraron el portafolio industrial de NEXT Properties. El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT realizó su Oferta Pública Inicial (IPO) mediante la cual adquirió el portafolio Júpiter I, compuesto por nueve propiedades industriales valuadas con un Cap Rate de 7.45%. Este portafolio incluía activos adquiridos al 100% y participaciones parciales en otros, sobre los cuales Fibra NEXT obtuvo control, por lo que fueron reconocidos de manera consolidada. Posteriormente, el 25 de julio de 2025, el portafolio Júpiter I fue aportado a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición. Más adelante, el 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo una emisión subsecuente de capital que generó recursos adicionales por \$7,342 millones, junto con la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II), integrado por otras nueve propiedades industriales y su deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Consistentemente con la transacción inicial, estas propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap Rate de 7.45%, mismo portafolio que posteriormente fue aportado a Next Properties, que de igual forma mantiene los derechos de readquisición con Fibra NEXT.

Posteriormente, el 24 de noviembre de 2025, se formalizó la creación del Joint Venture entre FUNO y Fibra NEXT, mediante la aportación del portafolio industrial de FUNO a NEXT Properties. Esta aportación incluyó 182 propiedades industriales junto con su deuda asociada y una porción adicional de deuda que equilibró las contribuciones económicas entre los socios. Aunque los procesos legales de transmisión se realizaron en distintas fechas, los resultados operativos de los inmuebles se reconocieron retroactivamente a partir del 24 de noviembre de 2025. Con esta integración, el portafolio de NEXT Properties alcanzó un total de 200 activos industriales.



Asimismo, en noviembre de 2025 NEXT Properties realizó un anticipo de \$420 millones para la futura adquisición de un activo industrial localizado en Cancún, parte de un proyecto que contempla tres propiedades con un total de 410,843 m<sup>2</sup> de área bruta rentable.

#### *Reservas territoriales*

NEXT Properties incluye las reservas territoriales en la categoría de propiedades de inversión. Estas reservas estarán destinadas al desarrollo futuro de propiedades de inversión destinadas al arrendamiento. Las reservas de terrenos se valoran inicialmente a su coste de adquisición, que se aproxima a su valor razonable.

Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de las reservas territoriales difiere de su costo de adquisición, estos activos se valúan posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado. Este enfoque implica comparar las reservas de terrenos con propiedades similares que se han vendido recientemente o que están actualmente disponibles para la venta en el mercado. Este método se basa en datos observables del mercado, incluyendo precios de transacciones recientes, listados y tendencias del mercado, para determinar el valor razonable de las reservas de terrenos.

#### *Compromisos de expansión e inversiones de capital*

Existen los siguientes compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de NEXT Properties. Estos compromisos consisten en la realización de ampliaciones e inversiones de capital:

#### *Valor razonable de propiedades de inversión*

El valor razonable de las propiedades de inversión a diciembre de 2025 se estimó con la asistencia de cuatro firmas tasadoras independientes especializadas en valoración de propiedades.

La estimación del valor razonable asume que el uso más óptimo de las propiedades es su uso actual. En función del tipo de propiedades de la cartera, la Administración ha optado por utilizar diferentes metodologías de valoración, considerando el estado actual de cada propiedad y las condiciones del mercado.

Dentro del enfoque de ingresos, la metodología de flujo de caja descontado se utiliza como el método más adecuado. Este método implica descontar a su valor actual los flujos de caja futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento vigentes y las hipótesis de arrendamiento, considerando las condiciones del mercado. También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona una referencia para el valor razonable basada en datos observables del mercado. Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora tanto los costos de construcción indirectos como los indirectos.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquileres, las condiciones actuales del mercado (como el precio de alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de desocupación, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, que se ajustarán a las condiciones económicas imperantes; y (iii) la comparabilidad del mercado.

La fluctuación del valor razonable de las propiedades de inversión durante el período se reconoce en los estados financieros consolidados, en el rubro "Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión".



Las propiedades de inversión de NEXT Properties se encuentran en México y se clasifican como Nivel 3 en la jerarquía de valor razonable de las NIIF. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de las propiedades de inversión (en particular, las técnicas de valuación y los datos utilizados).

Propiedad	Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación	Entradas no observables significativas	Valor/rango	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Propiedades de Inversión	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados	Tasa de descuento	2025: 8.25% - 12.50%	Cuanto mayor sea la tasa de descuento, menor será el valor razonable.
			Tasa de capitalización de salida	2025: 7.50% - 12.0%	Cuanto mayor sea la tasa de capitalización de salida, menor será el valor razonable.
			NOI Largo plazo	Basado en el alquiler contractual y luego en los alquileres relacionados con el mercado	Cuanto mayor sea el NOI, mayor será el valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4.0% en 2026 U.S.: 2.5% a 3.0% en 2026	Cuanto mayor sea la tasa de inflación, mayor será el valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses de promedio	Cuanto más corto sea el período de absorción, mayor será el valor razonable
			Rentas relacionadas con el mercado	Dependiendo del parque/estado	Cuanto mayor sea el alquiler de mercado, mayor será el valor razonable.

#### *Sensibilidad del valor razonable*

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto de 50 puntos básicos (pb) de la tasa de capitalización según el método de capitalización directa. La tasa de capitalización es un indicador muy relevante para el sector inmobiliario y los inversores a la hora de evaluar el rendimiento de la cartera de propiedades y tomar decisiones de inversión. Un aumento o disminución de la tasa de capitalización disminuirá o aumentará la valoración de los edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025	Propiedades de inversión con impacto de +50 pb en la tasa de capitalización	Propiedades de inversión con un impacto de -50 puntos básicos en la tasa de capitalización
Propiedades de inversión		
\$ 152,789,436	\$ 142,123,873	\$ 165,185,650



Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, el valor por área bruta locativa (GLA) al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2025
GLA de Propiedades de inversión (M <sup>2</sup> )	7,415
Reservas territoriales (M <sup>2</sup> )	24
Valor de propiedades de inversión	\$ 151,792,520
Valor de reservas territoriales	576,916
Valor promedio por M2 de propiedades de inversión (en pesos mexicanos)	20,470
Valor promedio por M2 de reservas territoriales (en pesos mexicanos)	23,724

Las aportaciones de propiedades de inversión durante 2025 se describen en la Nota 1b.

Como se ha mencionado en notas previas, el portafolio de propiedades de inversión fue aportado y/o adquirido a partir de julio de 2025. En consecuencia, el estado de resultados y otros resultados integrales de NEXT Properties únicamente reflejan los ingresos y gastos derivados de actividades de arrendamiento correspondientes al periodo en que dichos activos estuvieron bajo control de la Fibra, es decir, a partir de su fecha de incorporación al fideicomiso.

## 8. Instrumentos financieros y administración de riesgos financiero

### a) Administración del patrimonio

NEXT Properties administra su capital para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El patrimonio de NEXT Properties consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre los activos totales, y la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage Ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan a NEXT Properties para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

NEXT Properties, como subsidiaria de Fibra NEXT y para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente.



NEXT Properties evalúa el índice del nivel de deuda financiera, definido por la CNBV como deuda total dividida por activos totales; y el DSCR calculado para efectos del cumplimiento de las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula: (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado Recuperable + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido por (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecionales). Los saldos utilizados en el cálculo de esta fórmula son los mantenidos al final del correspondiente período sobre el que se informa.

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025, las razones LTV y DSCR de NEXT Properties fueron 33.3% y 2.29 veces, respectivamente.

b) Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las categorías de instrumentos financieros son las siguientes:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 170,943	\$ 78
Rentas por cobrar (Nota 6)	52,707	-
Depósitos restringidos (Nota 9)	91,554	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	14,739,686	-
<b>Pasivos financieros:</b>		
Préstamos (Nota 9)	\$ 55,741,281	\$ -
Interés acumulado	188,754	-
Cuentas por pagar	364,795	15,512
Depósitos de los arrendatarios	298,538	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	249,944	33,820
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	205,584	-

De acuerdo con NIIF 9, las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.

Esta clasificación se basa en el modelo de negocio de NEXT Properties, que se centra en mantener estos activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales.

- Instrumentos financieros derivados designados como coberturas

El reconocimiento de los cambios en el valor razonable de estos derivados depende del tipo de cobertura. En el caso de las coberturas de flujos de efectivo, los cambios en el valor razonable se reconocen en otro resultado integral. En el caso de las coberturas de valor razonable, los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

c) Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de NEXT Properties es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de NEXT Properties a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el Riesgo de Mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.



NEXT Properties busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de NEXT Properties aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. NEXT Properties no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

d) Administración del riesgo de mercado

El Riesgo de Mercado se define como las pérdidas potenciales esperadas por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros. Las actividades de NEXT Properties lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. NEXT Properties obtiene financiamiento de terceros bajo diferentes condiciones, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a NEXT Properties a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, NEXT Properties tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares estadounidenses derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que se cubren las deudas contratadas en dicha moneda.

NEXT Properties suscribe instrumentos financieros derivados (designados de cobertura) para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés: Contratos Swap de Tasa de Interés (IRS por sus siglas en inglés) para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE.

NEXT Properties ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a NEXT Properties hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad, los cuales incluyen impacto en las tasas nacionales y extranjeras e impactos en el tipo de cambio. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de NEXT Properties al Riesgo de Mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

NEXT Properties mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, TIIE a 28 días, y Secured Overnight Funding Rate (Term SOFR 1M). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. NEXT Properties prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado a continuación ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un aumento o disminución de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés nacionales tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de NEXT Properties por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente \$2.5 y \$(2.5) millones de pesos respectivamente.



Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de NEXT Properties por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de menos de \$1 y \$(1) millón de pesos respectivamente.

En el caso de los Swaps de Tasas de Interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2025, tendría un aumento (disminución) en valuación, de aproximadamente \$222.1 millones de pesos y \$(236.4) millones de pesos respectivamente.

#### *Administración del riesgo de moneda extranjera*

NEXT Properties mantiene una posición corta en dólares estadounidenses, principalmente debido a la deuda denominada en esa moneda, como se describe en la Nota 9. Para gestionar el riesgo asociado a esta exposición a divisas, NEXT Properties mantiene una estructura de capital óptima. Esto incluye estrategias como la cobertura natural, donde una parte de los ingresos se denomina en dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2025, NEXT Properties cuenta el 68% de los contratos de arrendamiento están denominados en dólares estadounidenses y el 32% en pesos mexicanos.

Además, NEXT Properties posee propiedades premium de alta calidad en el mercado inmobiliario. Estas propiedades están estratégicamente ubicadas y atraen a inquilinos estables a largo plazo, lo que contribuye a la estabilidad financiera del Fideicomiso y mitiga los riesgos asociados a la exposición a divisas.

La posición monetaria en moneda extranjera es la siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	2025	2024
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	25,983	-
Pasivos monetarios	<u>2,810,608</u>	<u>-</u>
Posición corta	<u>2,786,586</u>	<u>-</u>
Equivalente en miles de pesos	<u>\$ (50,030,523)</u>	<u>\$ -</u>

- e) Los *tipos* de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	2025	2024
Pesos por dólar estadounidense	<u>\$ 17.9667</u>	<u>\$ 20.2683</u>

#### *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares se cubre con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran una variación de 1 peso por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de NEXT Properties por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 en términos de intereses pagados tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$48.5 y \$(48.5) millones de pesos respectivamente.

Ahora bien, en términos de Nacionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de 1 peso por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el periodo terminado al 31 de diciembre 2025 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un aumento (disminución) de aproximadamente \$2,792 y \$(2,792) millones de pesos respectivamente.



*Instrumentos financieros derivados - Contratos de swap de tipos de interés*

NEXT Properties cuenta con swaps de tasas de interés para cubrir su exposición a tasas variables generadas por pasivos denominados en pesos mexicanos. Estos derivados se han designado como coberturas de flujo de efectivo.

La siguiente tabla presenta la información relativa a los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025:

No.	Contraparte	Valor nominal MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable del activo (pasivo)	Tipo de cobertura
1	BBVA	\$ 12,936,024	09-sep-27	Term SOFR 1M	4.03%	\$ (158,770)	FE
2	BBVA	539,001	09-sep-27	Term SOFR 1M	3.60%	(2,776)	FE
3	BBVA	687,925	25-may-29	TIEE 28D	9.12%	(28,660)	FE
4	BBVA	137,585	25-may-29	TIEE	8.55%	(4,312)	FE
5	Banorte	<u>508,235</u>	30-abr-31	TIEE	8.30%	<u>(11,066)</u>	FE
<b>Total</b>		<u>\$ 14,808,770</u>				<u>\$ (205,584)</u>	

a) Administración del riesgo de crédito

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para NEXT Properties. En su mayoría, los ingresos de NEXT Properties se derivan de los ingresos por arrendamiento de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Sobre esta base y considerando únicamente las cifras al 31 de diciembre de 2025, NEXT Properties no identifica ninguna concentración de riesgo de crédito de clientes.

NEXT Properties ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito se genera por los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y los instrumentos financieros derivados. La exposición máxima al riesgo de crédito se refleja en el estado de situación financiera.

El ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) inicia con el cálculo de distintas variables, como pueden ser la Exposición Potencial Futura -PFE, por sus siglas en inglés- (Esta variable consiste en tomar el percentil al 95% de confianza de un grupo de simulaciones de los posibles valores razonables que pueda tener el derivado), la Exposición Positiva Esperada -EPE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales NEXT Properties corre un Riesgo de Crédito), la Exposición Negativa Esperada -ENE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales la Contraparte corre un Riesgo de Crédito).

EPE, es la que al final, multiplicada por i) la Probabilidad de Incumplimiento en la fecha de valuación, ii) la Tasa de Recuperación y iii) el Factor de Descuento, nos otorga el ajuste por Riesgo de Crédito (CVA).

La gestión del riesgo de crédito y el deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamiento se basa en las pérdidas crediticias esperadas según lo descrito en las políticas contables de NEXT Properties.



Con respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, la exposición máxima al riesgo crediticio de NEXT Properties está representada por los saldos reflejados en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 25. NEXT Properties mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo, y los depósitos restringidos en instituciones financieras con alta calificación crediticia para mitigar el riesgo crediticio. La calidad crediticia de estas instituciones financieras es monitoreada continuamente y las calificaciones crediticias se revisan periódicamente para garantizar que el riesgo de incumplimiento se mantenga bajo. Además, NEXT Properties diversifica sus tenencias de efectivo en múltiples instituciones para reducir aún más la exposición a una sola contraparte. Este enfoque se alinea con las políticas de gestión de riesgos de NEXT Properties y garantiza que se minimice el riesgo de crédito asociado con el efectivo y equivalentes de efectivo, y los depósitos restringidos.

b) Administración de riesgo de liquidez

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que NEXT Properties tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La responsabilidad última de la gestión del riesgo de liquidez recae en el Comité Técnico del Fideicomiso.

La administración mantiene sólidas prácticas de previsión de flujo de caja y gestión de liquidez para garantizar que NEXT Properties cuente con la liquidez adecuada para respaldar sus operaciones y actividades de inversión. Esto incluye mantener suficientes reservas de efectivo y acceso a líneas de crédito para cubrir cualquier necesidad de liquidez a corto plazo.

NEXT Properties gestiona el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, monitoreando los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los vencimientos de los activos y pasivos financieros para programar los pagos correspondientes.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de pago de los pasivos financieros de Next Properties según períodos de pago.

	Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
<i>Denominado en pesos –</i>					
Cuentas comerciales y otras por pagar	\$	364,795	\$ -	\$ -	\$ 364,795
Cuentas por pagar a partes relacionadas		249,944	-	-	249,944
Préstamos		1,569,126	3,809,762	652,527	6,031,415
Intereses devengados		457,529	1,315,180	210,628	1,983,337
Depósitos de arrendatarios		34,624	127,882	42,080	204,586
Instrumentos financieros derivados		<u>21,157</u>	<u>29,132</u>	<u>(361)</u>	<u>49,928</u>
Total en pesos	\$	<u>2,697,175</u>	<u>5,281,956</u>	<u>904,874</u>	<u>8,884,005</u>
<i>Denominado en dólares –</i>					
Préstamos	\$	2,611,179	\$ 20,651,769	\$ 26,899,402	\$ 50,162,350
Intereses devengados		2,243,521	9,445,618	17,935,721	29,624,860
Depósitos de arrendatarios		10,977	42,490	40,485	93,952
Instrumentos financieros derivados		<u>84,935</u>	<u>85,229</u>	<u>-</u>	<u>170,164</u>
Saldo total de dólares en su equivalente en pesos	\$	<u>4,950,612</u>	<u>30,225,106</u>	<u>44,875,608</u>	<u>80,051,326</u>



**Medición del valor razonable de instrumentos financieros**

NEXT Properties mide ciertos instrumentos financieros a valor razonable de manera recurrente, tales como inversiones y derivados financieros (swaps de tasa de interés). Otros instrumentos financieros, como los préstamos, se reconocen al costo amortizado y la medición de valor razonable se requiere únicamente para fines de revelación. Los instrumentos financieros que se miden a su valor razonable para efectos de reconocimiento y revelación se clasifican en 3 niveles, con base en el grado en que el valor razonable es observable:

**Nivel 1:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Estas valuaciones son directamente observables y proporcionan la evidencia más confiable del valor razonable.

**Nivel 2:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de insumos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Estos insumos incluyen precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, y otros insumos observables como tasas de interés y curvas de rendimiento.

**Nivel 3:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen insumos para activos o pasivos que no se basan en datos observables del mercado (insumos no observables).

Estas valuaciones dependen de las propias suposiciones de NEXT Properties sobre las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían para determinar el precio del activo o pasivo.

La siguiente tabla resume las mediciones de valor razonable de los instrumentos financieros de NEXT Properties al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

*Instrumentos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente*

Activos financieros / Pasivos financieros	Valor razonable al 31 de diciembre		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y principales datos de entrada
	2025	2024		
1) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ (205,584)	\$ -	Nivel 2	Flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo futuros se estiman con base en tasas de interés forward (provenientes de las curvas de rendimiento observables al final del periodo sobre el que se informa) y las tasas de interés contractuales, descontados a una tasa que refleje el riesgo de crédito de las diversas contrapartes.

NEXT Properties considera que los valores en libros de las rentas por cobrar corrientes, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/por cobrar con partes relacionadas) representan su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable, ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha cambiado de manera significativa.

*Valor razonable de los instrumentos financieros reconocidos al costo amortizado*

La siguiente tabla muestra los importes en libros y el valor razonable de los préstamos a largo plazo reconocidos al 31 de diciembre de 2025:

	Al 31 de diciembre del 2025	
	Valor en libros	Valor razonable
Senior Notes	\$ 33,861,444	\$ 35,347,437
Metlife - Doña Rosa	732,148	790,873
BBVA - Atizapán II	220,710	242,777
BBVA - Atizapán I	982,750	1,008,517
Bancomext - Júpiter	1,839,972	1,840,215
Banorte - Santin I	518,310	538,866
Banorte - Santin II	508,235	534,599
BBVA I	1,450,000	1,460,555
Citi México	2,605,172	2,624,226
BBVA - Titán	<u>13,475,024</u>	<u>14,036,960</u>
Total	<u>\$ 56,193,765</u>	<u>\$ 58,425,025</u>



El valor razonable de los préstamos se determina utilizando el enfoque de ingresos bajo un modelo de flujos de efectivo descontados. Este enfoque utiliza estimaciones de tasas de mercado actuales basadas en curvas observables de tasas de interés de mercado y un diferencial de crédito estimado derivado de créditos observables en entidades similares, ajustado según corresponda. Esta medición se clasifica como Nivel 2 en la jerarquía de valor razonable debido a que se basa en insumos distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa o indirecta.

## 9. Préstamos

Los préstamos hipotecarios están pignorados con propiedades de inversión, las cuales se muestran en la Nota 7.

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025							
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD	
Bono	Internacional	USD	4.87%	Ene-30	\$ -	\$ 387,497	
Bono	Internacional	USD	7.70%	Ene-32	-	409,781	
Bono	Internacional	USD	7.38%	Feb-34	-	299,900	
					-		
Bono	Internacional	USD	6.95%	Ene-44	-	350,000	
Bono	Internacional	USD	6.39%	Ene-50	-	437,500	
					-		
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	Jun-26	-	145,000	
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	Sep-27	-	750,000	
					-		
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	May-29	-	12,284	
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	Dic-28	732,148	-	
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	May-29	982,750	-	
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	Feb-31	1,839,972	-	
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	Mar-31	518,310	-	
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	Jun-37	508,235	-	
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	Mar-26	1,450,000	-	
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025					\$ 6,031,415	\$ 2,791,962	
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025						17.9667	
Saldo en USD equivalente en MXN						50,162,350	
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025, en su equivalente en MXN						56,193,765	
Préstamos corrientes						4,185,801	
Costo de la transacción a corto plazo						(73,159)	
Préstamos a largo plazo						52,007,964	
Costo de la transacción a largo plazo						(379,325)	
					\$ 55,741,281		

\*\* Estos compromisos se encuentran cubiertos por derivados.



## ***Asunción e intercambio de deuda***

### **a. *Asunción de deuda Portafolio Júpiter II***

Como se menciona en la Nota 1b, durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra NEXT adquirió el portafolio Júpiter II, como parte de dicha adquisición, ciertos activos incorporaban financiamiento asociado a su desarrollo y expansión, por lo que, al momento de la aportación a NEXT Properties, la deuda directamente vinculada a dichos activos quedó asumida por el vehículo, de acuerdo con los convenios de aportación y la estructura fiduciaria aprobada. La deuda referida se refiere a los préstamos quirografarios e hipotecarios con diferentes instituciones financieras que se detallan en la tabla anterior. Finalmente, NEXT Properties realizó una disposición con Banco Citi México, S.A. con vencimiento de corto plazo y recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. con corto plazo como vencimiento. Estas últimas dos deudas también se detallan en la tabla anterior.

### **b. *Oferta de intercambio de bonos de NEXT Properties y emisión de nuevas notas***

Tal y como lo describe la Nota 1b, NEXT Properties lanzó en noviembre de 2025 un programa de ofertas de intercambio (Exchange) para sustituir ciertas notas senior emitidas por Fibra UNO (FUNO) por nuevas Notas Senior emitidas por NEXT Properties, bajo Regla 144A/Reg S y con BBVA, Citi y J.P. Morgan como dealer managers.

El proceso concluyó el 3 de diciembre de 2025 con la emisión de nuevas Notas Senior (Bonos) por importes nominales y vencimientos que se describen en la tabla anterior. El costo de transacción asumido por Fibra NEXT fue de \$10.9 millones de dólares norteamericanos, el cual se reconocerá en el plazo de vencimiento de la deuda a través de la tasa de interés efectiva. De la misma forma, Fibra NEXT absorbió, una vez finalizado el programa de ofertas de intercambio, costos de transacción pendientes por amortizar de los bonos internaciones de Fibra UNO, por un monto total de \$10.2 millones de dólares norteamericanos. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

Obligaciones y otros compromisos derivados de los contratos de deuda

La deuda financiera establece ciertas obligaciones y covenants, los cuales han sido cumplidos a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados. Los covenants más importantes se describen a continuación:

#### *Covenants financieros:*

- **Apalancamiento:** La deuda total pendiente no debe exceder el 60% del total de activos, y la deuda garantizada no debe exceder el 40% del total de activos.
- **DSCR:** Para el Préstamo Sindicado Titán, la razón del ingreso combinado disponible para el servicio de la deuda con respecto al servicio anual de la deuda debe ser de al menos 1.50 a 1.00.
- **Activos no comprometidos:** Mantener activos no gravados por un valor mínimo equivalente al 150% del monto principal agregado de toda la deuda no garantizada pendiente.

#### *Otros covenants:*

- Fibra NEXT está obligada a pagar, en o antes de la fecha del vencimiento de la deuda, el impuesto predial y otras contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones operativas todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la adecuada operación de su negocio, excepto por el desgaste normal derivado del uso.
- Mantener asegurados, con aseguradoras de reconocido prestigio, sus activos asegurables, por montos y contra riesgos usuales en la industria inmobiliaria, y por sumas aseguradas suficientes para reemplazar o reparar los daños.



### *Depósitos restringidos*

Con respecto al efectivo restringido, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de tres líneas de crédito que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de \$17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de \$45.5 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de \$28.2 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que NEXT Properties mantiene con cada Banco:

- a) Banco Mercantil del Norte, S.A.: Next Properties se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación.
- b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: NEXT Properties se obliga con la acreditante a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito.
- c) Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo mínimo, equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo.

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

### *Costos de transacción*

Al 31 de diciembre de 2025, el costo de transacción (bajo el método de tasa de interés efectiva) asciende a \$452,484.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo, en miles de pesos, al 31 de diciembre de 2025 son:

Año	Cantidad
2026	\$ 4,180,306
2027	13,623,939
2028	885,068
2029	1,208,511
2030 y en años posteriores	36,295,941

La siguiente tabla muestra los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento:

	Saldo inicial del 2025	Disposiciones	Pagos	Gastos de estructuración	Saldo final al 31 de diciembre 2025
Préstamos	\$	56,205,001	(11,236)	(452,484)	\$ 55,741,281

## **10. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

NEXT Properties mantiene operaciones y saldos con partes relacionadas, principalmente derivados de servicios relacionados con el mantenimiento, la administración de propiedades, y la gestión de la construcción de propiedades de inversión.

Las transacciones con partes relacionadas se realizan en condiciones equivalentes a las que prevalecen en transacciones en condiciones de mercado.



a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre,</u>	
	2025	2024
<i>Por cobrar:</i>		
Cuenta por cobrar a Fibra NEXT por IVA por recuperar y efectivo	\$ 13,451,380	\$
Fideicomiso San Jose 2601 Sin tipo de Sociedad	77,903	
Fideicomiso Fibra UNO	1,042,878	
Planeación y administración de desarrollos Piso 14, SA de CV	97,639	
Fideicomiso Queretaro 1487/2012 Sin tipo de Sociedad	35,615	
Fideicomiso 838/2007 "Guadalajara" Sin tipo de Sociedad	16,378	
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303 Sin tipo de Sociedad	14,677	
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II 1205/2010 Sin tipo de Sociedad	2,248	
	<u>968</u>	
	14,739,686	
<i>Por cobrar no circulante:</i>		
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	<u>155,927</u>	
	<u>\$ 14,895,613</u>	<u>\$</u>

Derivado de los acuerdos de formación de NEXT Properties entre FUNO y Fibra NEXT, descritos en la Nota 1, el impuesto al valor agregado (IVA) de la adquisición del portafolio Júpiter I y II, entre otros conceptos, por un monto que supera \$3,300,000 al 31 de diciembre de 2025, declarado por Fibra NEXT, formará parte del patrimonio de NEXT Properties, cuando éste sea recuperado. Este monto fue considerado para efectos de determinar la participación económica de cada uno de los participantes. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2025, el IVA está en proceso de ser solicitado en devolución a las autoridades fiscales por parte de Fibra NEXT. Dada la obligación existente y estipulada en los convenios de socios, se ha registrado esta aportación en el rubro de “Cuenta por cobrar a Fibra NEXT por IVA por recuperar y efectivo” y en consecuencia, en el patrimonio e NEXT Properties, para efectos de mostrar las obligaciones existentes y pendientes de cumplimentar y no desvirtuar los activos que conforman el patrimonio de NEXT Properties.

	<u>Al 31 de diciembre,</u>	
	2025	2024
<i>Por pagar:</i>		
F1 Management SC	\$ 50,627	
Fideicomiso Fibra UNO	192,313	
Fideicomiso Doña Rosa 2304	5,745	
Fideicomiso San Jose 2601 Sin tipo de Sociedad	176	
Fundación Funo, A.C.	<u>1,083</u>	
	<u>\$ 249,944</u>	<u>\$</u>

Los importes revelados en la tabla corresponden a los montos reconocidos como gasto durante el periodo sobre el que se informa, relacionados con el personal directivo clave, y se presentan en el rubro “Gastos de Administración” en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. No hubo otras transacciones con personal directivo clave.



- b. Las transacciones y los saldos con otras partes relacionadas fueron los siguientes:

	2025	2024
<i>Gastos:</i>		
<i>Reembolso de gastos de emisión distribuidos entre Fibra NEXT y NEXT Properties</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 326,402	\$
<i>Reembolso de operaciones de propiedades</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	158,269	
F1 Management	<u>43,644</u>	<u>                    </u>
	<u>\$ 528,315</u>	<u>\$</u>
 <i>Rentas:</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 853,052	\$
Otras partes relacionadas	102,108	
<i>Mantenimiento:</i>		
Fideicomiso Fibra UNO	<u>46,084</u>	<u>                    </u>
	<u>\$ 1,001,244</u>	<u>\$</u>

## 11. Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios

### a. *Capital pagado en exceso del valor nominal y efectos de reestructura*

Los importes presentados como capital pagado en exceso del valor nominal y los efectos por reestructura, corresponden a la pérdida o utilidad neta resultante de la transferencia de determinados derechos, así como de las obligaciones asumidas o cedidas, derivadas de los procesos de reestructuración corporativa llevados a cabo por la Compañía.

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron efectos netos por reestructuración por un importe de \$48,947 y \$(1,264).

Para efectos de presentación del Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio, este monto se muestra reclasificado dentro del rubro de utilidades (pérdidas) acumuladas.

### b. *Integración del patrimonio*

El patrimonio de NEXT Properties está integrado por la aportación inicial del Fideicomiso, así como por los recursos provenientes de las emisiones de CBFIs en la oferta pública inicial (IPO) y en la oferta subsecuente (follow-on), de Fibra NEXT, además de las aportaciones en especie de los portafolios Júpiter I y II, y del Portafolio Industrial FUNO, así como por deudas asumidas y/o transferidas en relación con dichas operaciones.

### c. *Aportación del portafolio de FUNO (transacción bajo control común)*

Como se indica en la Nota 1(b), durante el ejercicio Fibra UNO aportó a NEXT Properties un portafolio integrado por 182 propiedades de inversión. Dicha aportación cumple la definición de operación bajo control común, toda vez que la entidad aportante y la receptora se encuentran bajo el mismo control final inmediatamente antes y después de la operación.

En línea con la política contable para transacciones bajo control común descrita en la Nota 2(u), la operación se registró en patrimonio, sin reconocimiento de ganancias o pérdidas en resultados.

Este tratamiento refleja que la transacción no constituye una transferencia que cambie el control último del negocio, y, por tanto, los efectos económicos se reconocen directamente en patrimonio conforme a la política descrita.

Durante el año 2025, hubo aportaciones de patrimonio en efectivo, en especie y algunas pendientes de exhibición por un total de \$106,619,925.



## 12. Impuesto sobre la renta

NEXT Properties no es sujeta al impuesto sobre la renta al considerarse un fideicomiso “pasivo” dedicado a la renta de propiedades. NEXT Properties califica como un fideicomiso a través del cual no se llevan a cabo actividades empresariales conforme a lo dispuesto en la Regla 3.1.15., Fracción I de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF). Por lo tanto, NEXT Properties se considera un fideicomiso no empresarial. En ese caso, los beneficiarios de los fiduciarios serán gravados conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta para cada uno de ellos, por el ingreso obtenido a través del Fideicomiso, como si lo hubieran recibido directamente, aún y cuando NEXT Properties no haya distribuido el ingreso a las partes, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dicho ingreso, salvo cuando la legislación fiscal aplicable imponga la carga de retener y enterar un impuesto a una persona distinta (como el propio fideicomiso o los intermediarios financieros).

## 13. Ingresos por arrendamiento

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos derivados de contratos de arrendamiento vigentes son los siguientes:

Año	2025	2024
Dentro de 1 año	\$ 9,754,614	\$
Después de 1 año, pero no más de 2 años	8,452,649	
Después de 2 años, pero no más de 3 años	6,758,714	
Después de 3 años, pero no más de 4 años	4,928,316	
Después de 4 años, pero no más de 5 años	3,540,663	
Más de 5 años	<u>2,174,312</u>	<u>                    </u>
	<u>\$ 35,609,268</u>	<u>\$</u>

## 14. Gastos por intereses

	2025	2024
Intereses por préstamos	\$ 378,645	\$
Amortización de costos de emisión de deuda	<u>3,865</u>	<u>                    </u>
Total gastos por intereses	<u>\$ 382,510</u>	<u>\$</u>

## 15. Compromisos y contingencias

Fibra NEXT mantiene un compromiso derivado de la adquisición, construcción y terminación del proyecto Olimpo 2b, con un monto total de \$1,350,000, pagadero en CBFIs. El contrato comprende la ejecución integral de aproximadamente 88,780 m<sup>2</sup> de obra, incluyendo trabajos, materiales y cualquier concepto necesario para su terminación conforme a los planos, especificaciones y programas aprobados. Una vez recibida esta propiedad, será aportada a NEXT Properties.

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



A la emisión de estos estados financieros, NEXT Properties no mantiene compromisos contractuales significativos fuera del curso normal de operaciones, ni ha identificado contingencias (incluyendo litigios, reclamaciones, procedimientos fiscales o administrativos, garantías, avales o contratos onerosos) que, individual o en conjunto, pudieran tener un efecto material en su situación financiera, resultados de operación o flujos de efectivo. En consecuencia, a dicha fecha no se han reconocido provisiones relacionadas con estos conceptos ni se considera necesaria revelación adicional.

## **16. Eventos posteriores**

Al preparar los estados financieros consolidados, NEXT Properties evaluó los eventos y transacciones ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta el 20 de abril de 2026, fecha de emisión y autorización de los estados financieros, y, excepto por lo señalado a continuación, no identificó otros eventos posteriores significativos:

El 25 de marzo de 2026 se aprobó la adquisición del inmueble Calopark-8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones por un precio aproximado de \$710 millones de pesos.

El 18 de marzo de 2026 se anunció que Fibra Next realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la cual ofrecería una combinación de efectivo y capital, e iniciará conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de 11,700 millones de pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos.

## **17. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2026, por la administración de NEXT Properties; en consecuencia, estos no reflejan los eventos ocurridos con posterioridad a dicha fecha.

\* \* \* \* \*

