

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	90
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	92
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	94
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	95
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	97
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	99
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	103
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	107
[700002] Datos informativos del estado de resultados	108
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	109
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	110
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	114
[800500] Notas - Lista de notas.....	116
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	132
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	133
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	136
[815101] Anexo AA.....	138

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Discusión de los resultados del primer trimestre consolidado.

A continuación, se muestran los resultados del primer trimestre de 2026 comparados contra el cuarto trimestre de 2025, el cual fue un trimestre de transición y por lo tanto no es un trimestre comparable en todas sus métricas. Asimismo, el **1T26 es considerado la base para futuros resultados**.

Ingresos

Los ingresos totales de 1T26 cerraron en Ps. 2,790.4 millones. Esto se debe principalmente a:

- i. La contribución de ingresos del trimestre completo de los portafolios Júpiter y FUNO industrial (comparado contra la contribución de solamente un mes del trimestre anterior).
- ii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares. **Ocupación**

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.8%, es decir, un incremento de 10 pbs comparado con el trimestre anterior.

- i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%, manteniéndose estable contra el 4T25.
- ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.4%, es decir, un incremento de 30 pbs comparado contra el 4T25.
- iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%, manteniéndose estable comparado contra el 4T25.
- iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 99.4%, es decir, una disminución de 60 pbs comparado contra el trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Se registraron gastos de operación por Ps. \$145.6 millones.

El gasto de predial cerró en Ps. \$49.9 millones.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$40.8 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI resultó en Ps. \$2,501.2 millones, con un margen sobre ingresos totales de 89.6%.

Gastos Corporativos

Se registraron gastos corporativos por Ps. \$117.3 millones.

EBITDA (UAFIDA)

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) cerró el trimestre en Ps. \$2,384.0 millones, resultando en un margen sobre ingresos totales de 85.4%.

Gastos e Ingresos por Intereses

Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre ascendieron a Ps. \$770.4 millones. Debido principalmente a:

i. El reflejo de tres meses de pago de intereses relacionado con la deuda consolidada del portafolio (comparado contra un mes del trimestre anterior).

ii. El rendimiento de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y consolidados por NEXT cerraron en Ps. \$1,613.6 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO total consolidado por NEXT, alcanzó un total de Ps. \$1,511.4 millones. Esto considerando un CAPEX de mantenimiento y comisiones de corretaje por Ps. \$102.2 millones. El AFFO controlado por NEXT alcanzó Ps. 556.6 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Al cierre del 1T26 Fibra NEXT tiene en un total de 392,403,582 CBFÍs en circulación y elegibles para distribución. El FFO y AFFO por CBFÍ controlado por NEXT fueron de Ps. \$1.6787 y Ps. \$1.4183 respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 1T26 es de Ps. \$556.6 millones o Ps. \$1.4183 por CBFÍ, de los cuales Ps. \$0.7092 corresponde a resultado fiscal y Ps \$0.7092 por CBFÍ a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Distribución calculada con base en los CBFÍs elegibles para distribución: 392,403,582.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Acum. 2026
Ingresos por Rentas	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
Total Ingresos por rentas	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
Ingresos de mantenimiento - gastos de mantenimiento	4.1	2.0	n/a	4.1
Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
Total Gastos de operación	-139.4	-67.5	n/a	-139.4
Ingreso Operativo Neto (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
Margen NOI	89.6%	89.8%	n/a	89.6%
Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
UAFIDA	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
Margen UAFIDA	85.4%	84.3%	n/a	85.4%

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ%	Acum.2026
Ingresos totales	2,790.4	1,218.1	n/a	2,790.4
- Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
- Gastos operativos	-145.6	-54.4	n/a	-145.6
- Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
- Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
Ingreso neto operativo (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
- Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
UAFIDA (EBITDA)	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
- Gastos por intereses	-950.2	-378.6	n/a	-950.2
+ Ingresos por intereses	179.8	153.0	n/a	179.8
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Utilidad neta consolidada	1,322.1	5,241.8	n/a	1,322.1
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	0.0	-3,536.5	n/a	0.0
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	276.56	-907.42	n/a	276.56
+/- Amortización de comisiones bancarias	12.5	3.9	n/a	12.5
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	2.4	0.0	n/a	2.4
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Por CBFi				
NOI Total ⁽²⁾	6,374.1	2,788.2	n/a	6,374.1
FFO Total ⁽¹⁾	4,112.0	2,043.1	n/a	4,112.0
AFFO Controlado ⁽²⁾	1,418.3	1,312.8	n/a	1,418.3
Distribución ⁽²⁾	1,418.3	1,312.8	n/a	1,418.3

(1) Consistente con AMEFIBRA FFO.

(2) Se calcula con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,403,582

Balance general

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T26 alcanzaron los Ps. \$587.0 millones, debido principalmente al proceso de consolidación y transición en la operación de los portafolios.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. \$153,814.1 millones, incrementando en Ps.\$804.7 millones comparado contra el trimestre anterior. Esto debido a:

- i. La compra de Calopark por Ps. \$710 millones.
- ii. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.

Deuda

La deuda total en el 1T26 alcanzó los Ps. \$56,443.2 millones, comparado con 4T25 Ps. \$56,193.8 millones del 4T25. La variación se debe principalmente a:

- i. El pago de amortizaciones por Ps. \$28.5 millones de créditos hipotecarios.
- ii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre del trimestre que pasó de Ps.\$17.9667 a Ps. \$18.0667.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. \$112,112.7 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. \$645.4 millones o 0.6% comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Las utilidades generadas durante el trimestre.
- ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T25.
- iii. El efecto de la valuación de instrumentos financieros derivados.

Leasing Spreads.

LEASE SPREAD 1T 2026							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 1T26 (000's)	M ² 1T26	\$M ² 4T25	\$M ² 1T26	% Var \$M ² 4T25 vs 1T26
MXN	Centro	22	296,320	176,317	\$ 124.0	\$ 140.1	13.0%
	Bajío y Occidente	4	21,971	17,732	\$ 93.0	\$ 103.3	11.1%
	Norte	2	39,048	33,421	\$ 93.4	\$ 97.4	4.3%
	Mercados Secundarios	0	0	0	0	-	n/a
	Total MXN	28	357,339	227,471	\$ 117.5	\$ 130.9	11.4%
USD	Centro	0	0	0	-	-	n/a
	Bajío y Occidente	1	494	6,901	\$ 5.5	\$ 6.0	7.5%
	Norte	2	1,672	23,761	\$ 5.0	\$ 5.9	17.0%
	Mercados Secundarios	0	0	0.00	-	-	n/a
	Total USD	3	2,165	30,662	\$ 5.1	\$ 5.9	14.7%

Para el primer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,300 pbs** para la región Centro, **1,110 pbs** para la región Bajío y Occidente, y **430 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.2% es de 980 pbs para la región Centro, 790 pbs para la región Bajío y Occidente, y de 110 pbs para la región Norte. El **incremento en ingresos** de los contrato renovados en pesos fue **de 13.5%** derivado de un aumento en el área bruta rentable (ABR) arrendada en dichas renovaciones.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Bajío y Occidente creció **750 pbs** y la región Norte creció **1,700 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Centro y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.2%, fue de 430 pbs para la región Bajío y occidente y de 1,380 pbs para la región Norte.

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 y estamos sujetos al tratamiento fiscal de las Fibras de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los Activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

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

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seguir capitalizando y buscando oportunidades para adquirir y desarrollar activos

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

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

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

Salvaguardar nuestra base de Arrendatarios

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ocupación del Portafolio Operativo

A continuación se muestra la ocupación operativa de NEXT por región al cierre del 1T26:

REGION	1T26			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Centro	85,863	4,626,965	31,883	4,744,711	98.2%
Bajío y Occidente	23,291	870,926	58,967	953,184	97.4%
Norte	55,374	1,608,816	0	1,664,190	96.7%
Mercados Secundarios	1,500	242,028	0	243,528	99.4%
Total general	166,028	7,348,735	90,850	7,605,614	97.8%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 1T26 es el siguiente:

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1Q26	VS 4T25
Centro	31,883	0	31,883	0.0%	0.0%
Bajío y Occidente	49,814	9,153	58,967	15.5%	15.5%
Norte	0	0	0	n/a	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	81,697	9,153	90,850	10.1%	10.1%

Nota: Al 1T26 las propiedades que se encuentran en la categoría "In Service" son **El Salto III** (Antes Olimpo) y **Los Reyes**.

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

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

Logística y comercio electrónico

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

Nearshoring

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

- Integración cercana en el comercio de América del Norte. México cuenta con una red de 14 tratados de libre comercio que dan acceso preferencial a 52 países, incluido el Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (T-MEC), el cual facilita el comercio, reduce los aranceles y ofrece un entorno comercial favorable para las empresas que buscan establecer operaciones en México.
- Proximidad geográfica a Estados Unidos y Canadá: La proximidad de México con sus principales socios comerciales, en particular Estados Unidos y Canadá, lo ha convertido en un destino atractivo para el *nearshoring*

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

iv. Oportunidades potenciales de crecimiento futuro del Portafolio Estabilizado

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

v. Estructura de Balance Óptima con Apalancamiento Prudente

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. \$112,112.7 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. \$645.4 millones o 0.6% comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Las utilidades generadas durante el trimestre.
- ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T25.
- iii. El efecto de la valuación de instrumentos financieros derivados.

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

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

I. Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

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

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

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de mercado de los CBFIs.

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

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

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

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

////.Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

IV. Factores de riesgo relacionados con nuestros Activos.

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

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

Dependemos de nuestros Arrendatarios para obtener sustancialmente la totalidad de nuestros ingresos, y nuestro negocio se vería afectado de manera adversa si un número significativo de nuestros Arrendatarios, o cualquiera de nuestros Arrendatarios principales, no pudiera cumplir con sus obligaciones derivadas de sus Contratos de Arrendamiento.

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

V. Factores de riesgo relacionados con el Administrador

Nuestro éxito dependerá en gran medida del Administrador.

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

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

Los miembros del Comité Técnico pueden ser sujetos de responsabilidad.

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

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

VI. Factores de riesgo relacionados a nuestra Organización y Estructura

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Fibra Uno mantiene el control de nuestro Comité Técnico.

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Factores de riesgo relacionados con México

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026, aproximadamente el 68% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 32% en términos de RFA, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación un día anterior al día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El Fideicomiso

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

FIBRA NEXT

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

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 y estamos sujetos al tratamiento fiscal de las Fibras de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los Activos del

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso deberán estar invertidos en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

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

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

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

Oferta Inicial

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

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

Oferta Subsecuente de Capital (Follow On)

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

Aportación de Activos

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

NEXT Properties

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

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

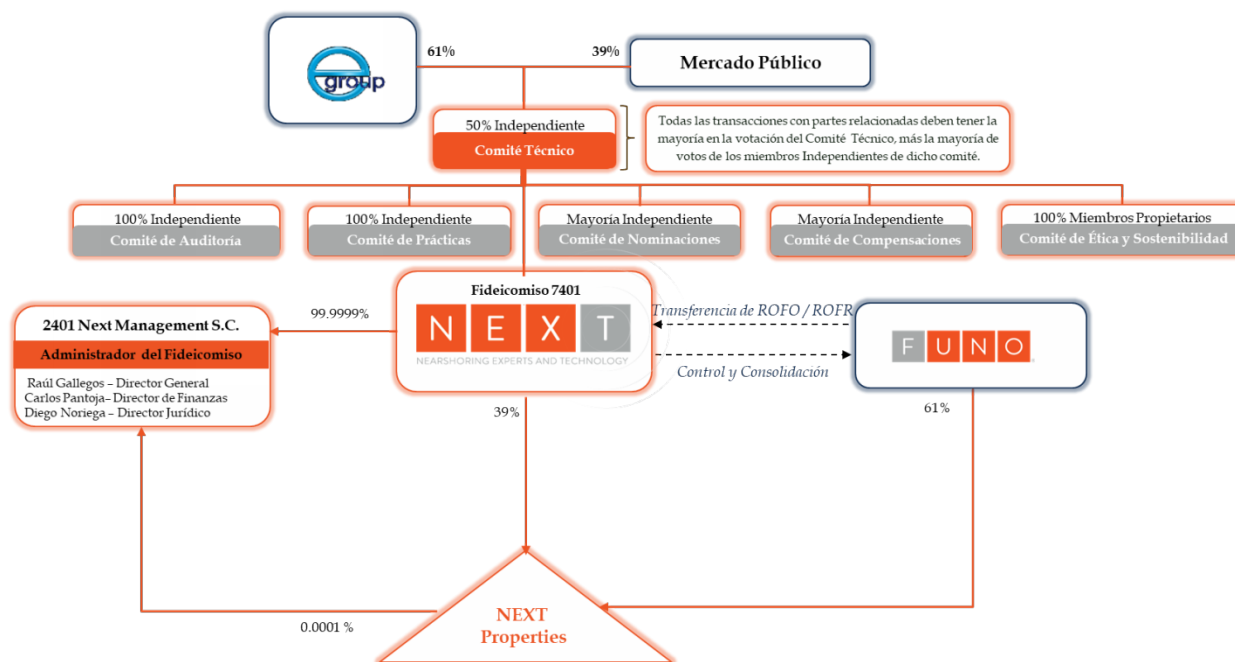
La transmisión de los Activos y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de estos, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales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

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

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

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

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de marzo de 2026:



b) Descripción del negocio

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

donde se transporta mercancía a todo el país y por otro, llegan a diario millones de productos para servir a la población de la Ciudad de México y varios municipios del Estado de México e Hidalgo.

- **Manufactura Ligera:** Los Inmuebles industriales dedicados a la manufactura ligera desempeñan un papel crucial en el desarrollo económico del país al contribuir de forma importante en la producción de bienes y su exportación al extranjero o para consumo interno. Estos Inmuebles se ubican en las principales ciudades del país con una concentración importante en la región norte. Estas ciudades son relevantes por su cercanía con la frontera con Estados Unidos que permite dar una respuesta ágil a las demandas internacionales. Los Inmuebles enfocados en manufactura ligera suelen tener espacios amplios que faciliten actividades de producción, almacenamiento y distribución.
- **Business Parks:** Los Inmuebles llamados "*Business Parks*" o Parques Empresariales o Tecnológicos tienen un papel fundamental en el soporte que otorgan a las compañías dedicadas a la manufactura por albergar equipos administrativos y de tecnologías de la información. Al permitir a las empresas externalizar estas funciones en un entorno especializado, se liberan recursos internos para actividades centrales y estratégicas. Estos Inmuebles son en su mayoría edificios de oficinas de 1 a 5 niveles con espacios amplios de áreas comunes que están ubicados en zonas industriales con fácil acceso a vías de comunicación, zonas urbanas, comercios y centros educativos.

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomitente Inicial, es titular de las siguientes marcas: NEXT NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY y diseño en diferentes clases conforme a los registros del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

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

(iii) Principales Clientes

Al 31 de marzo de 2026, el Portafolio incluye Arrendatarios que son empresas de una amplia gama de industrias, incluyendo tiendas de autoservicio, logística, bienes de consumo y manufactura, entre otras. Al 31 de marzo de 2026, los diez mayores Arrendatarios del Portafolio por ABR ocupaban aproximadamente el 15.8% del ABR ocupado del Portafolio, y los diez mayores Arrendatarios del Portafolio por ABR representaban el 16.2% de RFA atribuible al Portafolio. Ningún Arrendatario representa más del 3.6% del ABR ocupado o del 3.3% de RFA anualizada atribuible del Portafolio. Creemos que la diversidad de la base de Arrendatarios del Portafolio ayudará a minimizar nuestra exposición a las fluctuaciones económicas en cualquier industria o sector económico o con respecto a un solo Arrendatario. Creemos que las propiedades del Portafolio también se distinguen por la calidad de nuestros Arrendatarios, entre los que se incluyen algunas de las empresas líderes en México y en sus respectivas industrias, así como empresas internacionales con presencia en México.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ocupación del Portafolio Operativo

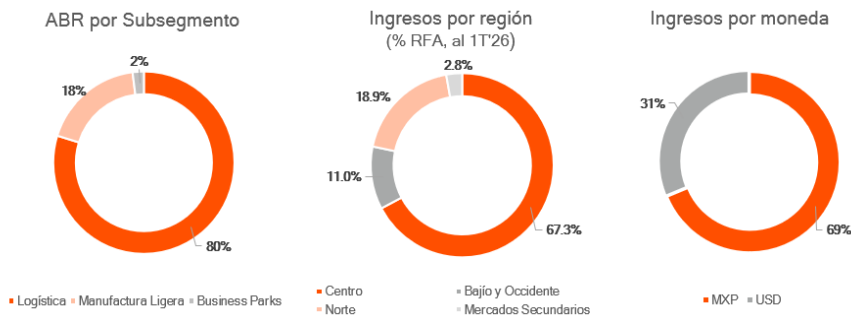
A continuación se muestra la ocupación operativa de NEXT por región al cierre del 1T26:

REGION	1T26			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Centro	85,863	4,626,965	31,883	4,744,711	98.2%
Bajo y Occidente	23,291	870,926	58,967	953,184	97.4%
Norte	55,374	1,608,816	0	1,664,190	96.7%
Mercados Secundarios	1,500	242,028	0	243,528	99.4%
Total general	166,028	7,348,735	90,850	7,605,614	97.8%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 1T26 es el siguiente:

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1Q26	VS 4T25
Centro	31,883	0	31,883	0.0%	0.0%
Bajo y Occidente	49,814	9,153	58,967	15.5%	15.5%
Norte	0	0	0	n/a	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	81,697	9,153	90,850	10.1%	10.1%

Nota: Al 1T26 las propiedades que se encuentran en la categoría "In Service" son **El Salto III** (Antes Olimpo) y **Los Reyes**.



(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Legislación Aplicable

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Régimen fiscal aplicable

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

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y el Fiduciario sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.
- (ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.
- (iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en inmuebles, derechos o financiamientos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV, en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
- (iv) Conservar los Bienes Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción, respectivamente. Los Bienes Inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.
- (v) Emitir CBFIs por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que los CBFIs se coloquen entre el gran público inversionista en México.
- (vi) Que el fiduciario distribuya entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.
- (vii) Que cuando el Fiduciario estipule en los Contratos de Arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.
- (viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS para calificar como una Fibra;
- (ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.
- (x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026.
- (xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.
- (xii) Que el Fiduciario presente, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información prevista en la fracción IX del artículo 187 de la LISR.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS como requisito para aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de éstos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos al tratamiento establecido en dicho artículo. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (i) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para determinar el monto de Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los CBFIs en lo individual, para lo cual deberá considerar:
- Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo (1) los ingresos por arrendamiento, (2) la ganancia en la enajenación de Activos, (3) los rendimientos de las Inversiones de Efectivo Permitidas, (4) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos a través del propio Fideicomiso y (5) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR; y
 - Como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, incluyendo (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, (5) pérdida cambiaria y (6) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR.
- (ii) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.
- (iii) En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia entre el Resultado Fiscal determinado y de la distribución a los Tenedores a una tasa del 30%, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate y el impuesto pagado será acreditable para los tenedores de dichos certificados que reciban posteriormente los ingresos provenientes de la citada diferencia, siempre que sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de la diferencia. El Fiduciario deberá dividir monto del ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.
- (iv) El Fiduciario deberá pagar, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, el ISR sobre la ganancia obtenida de la enajenación de los Activos cuando ésta se lleve a cabo, directamente o a través de un fideicomiso de inversión, antes de haber transcurrido el periodo mínimo al que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR. El Fiduciario deberá pagar el ISR dentro de los quince días siguientes al de la enajenación aplicando la tasa del 30% a la ganancia determinada en términos del Capítulo IV del Título IV de la LISR. El impuesto retenido por el Fiduciario será acreditable para los Tenedores a los cuales les distribuya la ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el ISR por la distribución de esa ganancia.
- (v) En el supuesto que se obtenga una pérdida fiscal a través del Fideicomiso, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada contra la utilidad fiscal generada a través del Fideicomiso durante los siguientes diez ejercicios, hasta agotarse. Cuando a través del Fideicomiso se obtenga una pérdida fiscal, respecto de dicho ejercicio, el Fiduciario no estará obligado a distribuir Resultado Fiscal a los Tenedores.
- (vi) El Fiduciario llevará una cuenta en la que registre los Reembolsos de Capital efectuados a los Tenedores. El Fiduciario deberá dividir las cantidades distribuidas por concepto de Reembolso de Capital entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del Reembolso de Capital correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

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

Porcentaje de inversión de la Fibra

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra NEXT (los Tenedores de los CBFIs) deben acumular su parte correspondiente del Resultado Fiscal obtenido a través de la misma.

Bajo el Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra NEXT.

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

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

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

Impuesto al Valor Agregado

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

Otros Impuestos

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

(v) Recursos Humanos

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo del Administrador, quien al 31 de marzo de 2026 cuenta con 3 empleados ejecutivos de tiempo completo (director general, director jurídico y director de finanzas).

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

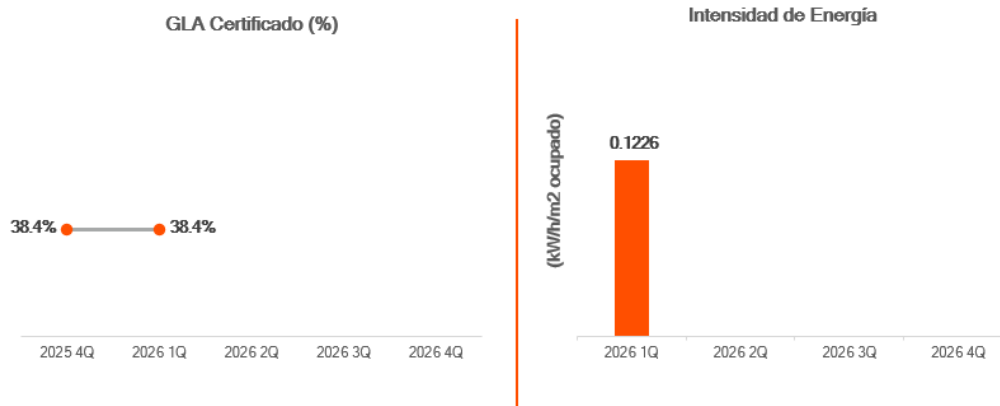
(vi) Desempeño ambiental

Acontecimientos Importantes ASG

Este trimestre:

- Primer reporte basado en las normas IFRS S1 y S2, sobre la información financiera a revelar relacionada con sostenibilidad y el clima. Periodo de reporte: 2025.

- Iniciamos el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático de nuestras propiedades; así como, un proyecto que nos ayudará a fortalecer los futuros reportes IFRS.



(vii) Información de mercado

Los Fideicomisos Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs) son vehículos dedicados a la administración de bienes inmuebles en México, destinados al arrendamiento (y posible venta posterior) o a la adquisición del derecho a recibir ingresos por arrendamiento de inmuebles, o a proporcionar financiamiento para dichos fines utilizando bienes inmuebles como garantía. Una Fibra es similar a un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“REIT”) en Estados Unidos, como se describe a continuación. De acuerdo con LISR, una Fibra debe constituirse contractualmente como un fideicomiso y es el vehículo para la emisión de los CBFIs

Mercado Industrial

Al 31 de marzo de 2026, el mercado industrial en México continuó mostrando un desempeño sólido, aunque con señales de mayor madurez y selectividad en la demanda tras el fuerte ciclo de expansión registrado en años anteriores. Las principales ciudades industriales monitoreadas —como Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana y Ciudad Juárez— continúan concentrando la mayor parte de la actividad, particularmente en proyectos destinados a logística, distribución y manufactura avanzada.

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

Industrial

Al 31 de marzo de 2026, el mercado de inmuebles industriales clase A ha mostrado un crecimiento significativo en diversas ciudades de América Latina, impulsado por una demanda constante y el desarrollo de nuevos corredores logísticos en varias regiones.

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

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

El dinamismo del mercado inmobiliario mexicano ha generado condiciones favorables para los desarrolladores de activos inmobiliarios y para sus inversionistas. Actualmente, las tendencias seculares de *nearshoring* y logística han beneficiado

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

principalmente al sector inmobiliario industrial. Se espera que dichas tendencias seculares generen un crecimiento sostenible en el sector en los próximos años.

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

1. Fibra NEXT (sector industrial)
2. Fibra Uno (sectores diversificados)
3. Fibra Hotel (sector hotelero)
4. Fibra INN (sector hotelero)
5. Fibra Prologis (sector industrial)
6. Fibra Macquarie (sector industrial)
7. Fibra Monterrey (sectores industriales y de oficinas)
8. Fibra Shop (sector comercial)
9. Fibra Danhos (sectores comerciales y de oficinas)
10. Fibra Educa (sector comercial)
11. Fibra SOMA (sectores comerciales y de oficinas)
12. Fibra HD (sectores diversificados)
13. Fibra Plus (sectores diversificados)
14. Fibra Upsite (sector industrial)
15. Fibra Nova (sectores industrial y comercial)
16. Fibra Sites (sector de torres de comunicaciones)
17. Fibra Storage (sectores de auto almacenamiento)
18. Agrofibra (sector agropecuario)

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA Ocupado				ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.		CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
AGUASCALIENTES	-	-	-	43,423	MORELOS	-	-	-	4,627
BAJA CALIFORNIA	-	-	208,803	-	NAYARIT	-	-	-	-
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	-	-	NUEVO LEON	-	-	695,727	-
CAMPECHE	-	-	-	-	OAXACA	-	-	-	-
CHIAPAS	-	-	-	15,585	PUEBLA	100,994	-	-	-
CHIHUAHUA	-	-	351,614	28,983	QUERETARO	-	345,067	-	-
CIUDAD DE MEXICO	82,376	-	-	-	QUINTANA ROO	-	-	-	85,483
COAHUILA	-	-	116,055	-	SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-
COLIMA	-	-	-	-	SINALOA	-	-	-	-
DURANGO	-	-	-	23,185	SONORA	-	-	-	4,499
ESTADO DE MEXICO	4,378,384	-	-	-	TABASCO	-	-	-	-
GUANAJUATO	-	28,317	-	-	TAMAULIPAS	-	-	236,618	-
GUERRERO	-	-	-	-	TLAXCALA	-	-	-	-
HIDALGO	65,210	-	-	-	VERACRUZ	-	-	-	-
JALISCO	-	497,542	-	-	YUCATAN	-	-	-	-
MICHOACAN	-	-	-	-	ZACATECAS	-	-	-	36,242
					TOTAL	4,626,965	870,926	1,608,816	242,028

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

(viii) Estructura de administración

Estructura Corporativa del Administrador

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.*
André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
	Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	1	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	1	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno*
	Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	1	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	64	Masculino	1	Fibra Uno*
	No tiene suplente					
Ana Karen Mora González		No	37	Femenino	1	Fibra Uno* International Well Building Institute**
	No tiene suplente					
Herminio Blanco Mendoza		Sí	75	Masculino	1	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
	No tiene	-		-		-

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	suplente					
Jaime Chico Pardo		Sí	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**] Chicago Booth GSB[**]
	No tiene suplente	-		-		-
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	No tiene suplente					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	No tiene suplente					
María Cecilia Jiménez Cornejo		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
	No tiene suplente					

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso

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

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

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi, tienen parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad. Tiene más de 45 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es el miembro fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. A lo largo de su mandato, ha liderado a E-Group en cada uno de los proyectos en los que el grupo ha participado, el cual actualmente cuenta con operaciones verticalmente integradas a lo largo del territorio mexicano. Moisés ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México y en ubicaciones estratégicas y ha jugado un papel importante en el proceso de levantamiento de capital para fundear proyectos tanto en México como en el extranjero. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con los que mantiene excelentes relaciones.

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

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

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

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025:

Comité de Auditoría

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité de Prácticas

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

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

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

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

(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas son del sexo masculino.

Comité de Nominaciones

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Jaime Chico Pardo, Alejo Martín Muñoz Manzo y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.

(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

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

Comité de Compensaciones

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

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

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Jaime Chico Pardo, Luis Javier Peña Kegel y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.

(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

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

Comité de Ética y Sostenibilidad

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) El 66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad son del sexo masculino y 33% del sexo femenino.

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

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

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Diego Noriega García	38	Masculino	Director Jurídico	2	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

⁽¹⁾ Al 31 de marzo de 2026.

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

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

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

(ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 31 de marzo de 2026, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Personas relacionadas con nosotros pueden verse involucrados en procesos judiciales que son ajenos a la operación del Fideicomiso, sin que ello pueda implicar impacto alguno en los resultados en nuestra operación o posición financiera. En caso de

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que llegasen a tener impacto en los resultados de nuestra operación o posición financiera a efecto de ser consideradas como relevantes, serán informadas en pleno cumplimiento con la LMV.

Al 31 de marzo de 2026, ni el Fideicomitente Inicial, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(x) Derechos

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

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

(xi) Distribuciones

Operamos como una Fibra conforme a los Artículos 187 y 188 de la LISR a partir del ejercicio fiscal que termina el 31 de marzo de 2026. La LISR exige que una FIBRA distribuya al menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% de su resultado fiscal. Nuestra utilidad neta gravable se calcula restando a nuestros ingresos totales las deducciones permitidas por ley.

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de marzo de 2026, el Portafolio Estabilizado se encuentra conformado por 201 Activos industriales y 7.5 millones de metros cuadrados ocupados al 97.7%.

La siguiente tabla presenta un resumen del Portafolio Estabilizado, al 31 de marzo de 2026:

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades	GLA Total	GLA Ocupado	Ocupación
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	268,960	252,593	93.9%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,806,056	1,763,568	97.6%
INDIVIDUALES	4	142,276	140,776	98.9%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
MAINE	4	109,539	109,539	100.0%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	188,900	92.4%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
HERCULES	7	409,513	405,575	99.0%
JUPITER	18	1,393,680	1,273,260	97.7%
Total	202	7,605,614	7,348,735	97.8%



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

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

Al 31 de marzo de 2026, nuestro Portafolio por geografía consiste en:

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA Ocupado				ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.		CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
AGUASCALIENTES	-	-	-	43,423	MORELOS	-	-	-	4,627
BAJA CALIFORNIA	-	-	208,803	-	NAYARIT	-	-	-	-
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	-	-	NUEVO LEON	-	-	695,727	-
CAMPECHE	-	-	-	-	OAXACA	-	-	-	-
CHIAPAS	-	-	-	15,585	PUEBLA	100,994	-	-	-
CHIHUAHUA	-	-	351,614	28,983	QUERETARO	-	345,067	-	-
CIUDAD DE MEXICO	82,376	-	-	-	QUINTANA ROO	-	-	-	85,483
COAHUILA	-	-	116,055	-	SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-
COLIMA	-	-	-	-	SINALOA	-	-	-	-
DURANGO	-	-	-	23,185	SONORA	-	-	-	4,499
ESTADO DE MEXICO	4,378,384	-	-	-	TABASCO	-	-	-	-
GUANAJUATO	-	28,317	-	-	TAMAULIPAS	-	-	236,618	-
GUERRERO	-	-	-	-	TLAXCALA	-	-	-	-
HIDALGO	65,210	-	-	-	VERACRUZ	-	-	-	-
JALISCO	-	497,542	-	-	YUCATAN	-	-	-	-
MICHOACAN	-	-	-	-	ZACATECAS	-	-	-	36,242
					TOTAL	4,626,965	870,926	1,608,816	242,028

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

La siguiente tabla presenta la antigüedad de los Activos en el Portafolio, al 31 de marzo de 2026:

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

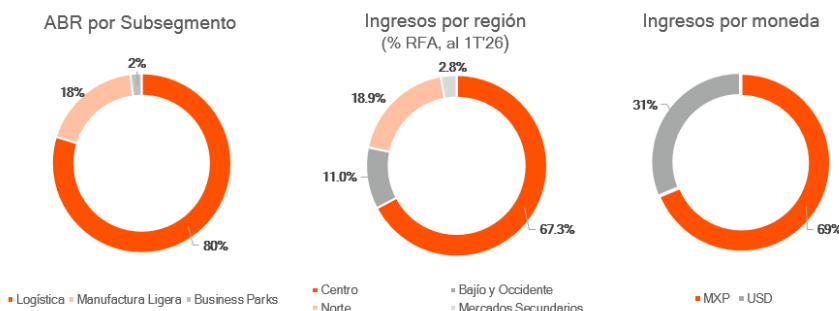
Los Activos que componen el Portafolio se ubican principalmente en los principales centros industriales de México. Al 31 de marzo de 2026, nuestros mercados clave incluyen, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Estado de México, Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, Área Metropolitana de Guadalajara, Jalisco, Ciudad Juárez, Querétaro y Tijuana, Baja California y conforman aproximadamente el 90% del ABR total del Portafolio.

La siguiente tabla incluye información de nuestro Portafolio por región al 31 de marzo de 2026:

Ocupación del Portafolio Operativo

A continuación se muestra la ocupación operativa de NEXT por región al cierre del 1T26:

REGION	1T26			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Centro	85,863	4,626,965	31,883	4,744,711	98.2%
Bajío y Occidente	23,291	870,926	58,967	953,184	97.4%
Norte	55,374	1,608,816	0	1,664,190	96.7%
Mercados Secundarios	1,500	242,028	0	243,528	99.4%
Total general	166,028	7,348,735	90,850	7,605,614	97.8%



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

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

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

Al 31 de marzo de 2026, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 3.7 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, los Arrendatarios nos continúan pagando las Rentas y ocupando los Bienes Inmuebles arrendados en los mismos términos de los Contratos de Arrendamiento vencidos (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de la Legislación Aplicable en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles era de aproximadamente 3.7 años, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de marzo de 2026, aproximadamente 1.7% del ABR ocupado de nuestro Portafolio o 125,532 m² de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 1.9% de nuestro RFA, lo que nos otorga la

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

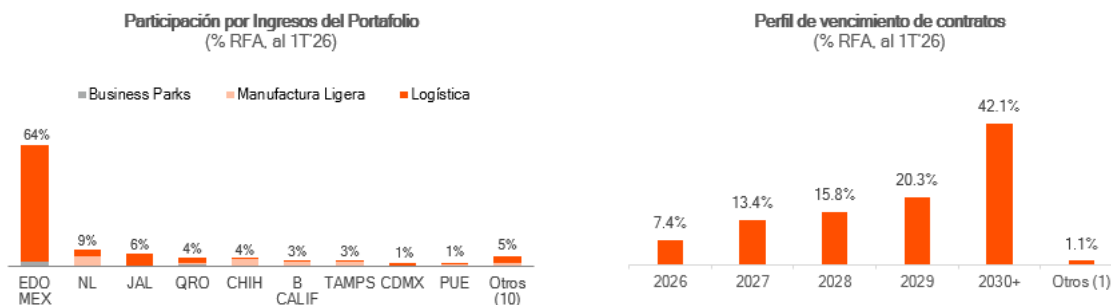
Leasing Spreads

LEASE SPREAD 1T 2026							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 1T26 (000's)	M ² 1T26	\$/M ² 4T25	\$/M ² 1T26	% Var \$/M ² 4T25 vs 1T26
MXN	Centro	22	296,320	176,317	\$ 124.0	\$ 140.1	13.0%
	Bajo y Occidente	4	21,971	17,732	\$ 93.0	\$ 103.3	11.1%
	Norte	2	39,048	33,421	\$ 93.4	\$ 97.4	4.3%
	Mercados Secundarios	0	0	0	0	-	n/a
	Total MXN	28	357,339	227,471	\$ 117.5	\$ 130.9	11.4%
USD	Centro	0	0	0	-	-	n/a
	Bajo y Occidente	1	494	6,901	\$ 5.5	\$ 6.0	7.5%
	Norte	2	1,672	23,761	\$ 5.0	\$ 5.9	17.0%
	Mercados Secundarios	0	0	0.00	-	-	n/a
	Total USD	3	2,165	30,662	\$ 5.1	\$ 5.9	14.7%

Para el primer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,300 pbs** para la región Centro, **1,110 pbs** para la región Bajo y Occidente, y **430 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.2% es de **980 pbs** para la región Centro, **790 pbs** para la región Bajo y Occidente, y de **110 pbs** para la región Norte. El **incremento en ingresos** de los contrato renovados en pesos fue de **13.5%** derivado de un aumento en el área bruta rentable (ABR) arrendada en dichas renovaciones.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Bajo y Occidente creció **750 pbs** y la región Norte creció **1,700 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Centro y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.2%, fue de **430 pbs** para la región Bajo y occidente y de **1,380 pbs** para la región Norte.

Información operativa del Portafolio:



Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2026, 68% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 32% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestro Portafolio Estabilizado.

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

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

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

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

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

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

Resumen del Portafolio Operativo

			Δ%	
	1T26	4T25	1T26 vs 4T25	
Centro				
GLA Total ('000 m ²)	4,744.7	4,737.8	0.1%	
Propiedades	68	68		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9		
Precio por \$/m ² /mes	130.5	127.7	2.2%	
Ocupación total	98.2%	98.2%	0.0%	
Bajío y Occidente				
GLA Total ('000 m ²)	953.2	953.2	0.0%	
Propiedades	18	18		
Duración promedio de contratos (años)	3.0	3.1		
Precio por \$/m ² /mes	113.4	109.8	3.2%	
Ocupación total	97.4%	97.1%	0.3%	
Norte				
GLA Total ('000 m ²)	1,664.2	1,658.2	0.4%	
Propiedades	103	103		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6		
Precio por \$/m ² /mes	105.3	107.2	-1.8%	
Ocupación total	96.7%	96.7%	0.0%	
Mercados Secundarios				
GLA Total ('000 m ²)	243.5	193.8	25.7%	
Propiedades	13	12		
Duración promedio de contratos (años)	3.0	2.8		
Precio por \$/m ² /mes	103.9	97.8	6.2%	
Ocupación total	99.4%	100.0%	-0.6%	

Información Operativa del Portafolio:

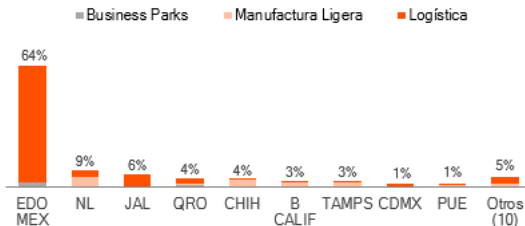
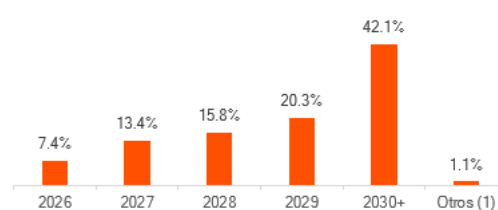
Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 1T26)Perfil de vencimiento de contratos
(% RFA, al 1T26)

Leasing Spreads

LEASE SPREAD 1T 2026							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 1T26 (000's)	M ² 1T26	\$/M ² 4T25	\$/M ² 1T26	% Var \$/M ² 4T25 vs 1T26
MXN	Centro	22	296,320	176,317	\$ 124.0	\$ 140.1	13.0%
	Bajo y Occidente	4	21,971	17,732	\$ 93.0	\$ 103.3	11.1%
	Norte	2	39,048	33,421	\$ 93.4	\$ 97.4	4.3%
	Mercados Secundarios	0	0	0	0	-	n/a
	Total MXN	28	357,339	227,471	\$ 117.5	\$ 130.9	11.4%
USD	Centro	0	0	0	-	-	n/a
	Bajo y Occidente	1	494	6,901	\$ 5.5	\$ 6.0	7.5%
	Norte	2	1,672	23,761	\$ 5.0	\$ 5.9	17.0%
	Mercados Secundarios	0	0	0.00	-	-	n/a
	Total USD	3	2,165	30,662	\$ 5.1	\$ 5.9	14.7%

Para el primer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,300 pbs** para la región Centro, **1,110 pbs** para la región Bajo y Occidente, y **430 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.2% es de 980 pbs para la región Centro, 790 pbs para la región Bajo y Occidente, y de 110 pbs para la región Norte. El **incremento en ingresos** de los contrato renovados en pesos fue **de 13.5%** derivado de un aumento en el área bruta rentable (ABR) arrendada en dichas renovaciones.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Bajo y Occidente creció **750 pbs** y la región Norte creció **1,700 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Centro y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.2%, fue de 430 pbs para la región Bajo y occidente y de 1,380 pbs para la región Norte.

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Ingresos

Los ingresos totales de 1T26 cerraron en Ps. \$2,790.4 millones. Esto se debe principalmente a:

- i. La contribución de ingresos del trimestre completo de los portafolios Júpiter y FUNO industrial (comparado contra la contribución de solamente un mes del trimestre anterior).
- ii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.8%, es decir, un incremento de 10 pbs comparado con el trimestre anterior.

- i. La región Centro tuvo una ocupación de 98.2%, manteniéndose estable contra el 4T25.
- ii. La región Bajío y Occidente tuvo una ocupación de 97.4%, es decir, un incremento de 30 pbs comparado contra el 4T25.
- iii. La región Norte tuvo una ocupación de 96.7%, manteniéndose estable comparado contra el 4T25.
- iv. La región Mercados Secundarios tuvo una ocupación de 99.4%, es decir, una disminución de 60 pbs comparado contra el trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Se registraron gastos de operación por Ps. \$145.6 millones.

El gasto de predial cerró en Ps. \$49.9 millones.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$40.8 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI resultó en Ps. \$2,501.2 millones, con un margen sobre ingresos totales de 89.6%.

Gastos Corporativos

Se registraron gastos corporativos por Ps. \$117.3 millones.

EBITDA (UAFIDA)

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) cerró el trimestre en Ps. \$2,384.0 millones, resultando en un margen sobre ingresos totales de 85.4%.

Gastos e Ingresos por Intereses

Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre ascendieron a Ps. \$770.4 millones. Debido principalmente a:

- i. El reflejo de tres meses de pago de intereses relacionado con la deuda consolidada del portafolio (comparado contra un mes del trimestre anterior).
- ii. El rendimiento de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y consolidados por NEXT cerraron en Ps. \$1,613.6 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO total consolidado por NEXT, alcanzó un total de Ps. \$1,511.4 millones. Esto considerando un CAPEX de mantenimiento y comisiones de corretaje por Ps. \$102.2 millones. El AFFO controlado por NEXT alcanzó Ps. 556.6 millones.

FFO y AFFO por CBF

Al cierre del 1T26 Fibra NEXT tiene en un total de 392,403,582 CBFs en circulación y elegibles para distribución. El FFO y AFFO por CBF^(v) controlado por NEXT fueron de Ps. \$1.6787 y Ps. \$1.4183 respectivamente.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Acum. 2026
Ingresos por Rentas	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
Total Ingresos por rentas	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
Ingresos de mantenimiento - gastos de mantenimiento	4.1	2.0	n/a	4.1
Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
Total Gastos de operación	-139.4	-67.5	n/a	-139.4
Ingreso Operativo Neto (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
Margen NOI	89.6%	89.8%	n/a	89.6%
Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
UAFIDA	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
Margen UAFIDA	85.4%	84.3%	n/a	85.4%

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	Δ%			Acum.2026
	1T26	4T25	1T26 vs. 4T25	
Ingresos totales	2,790.4	1,218.1	n/a	2,790.4
- Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
- Gastos operativos	-145.6	-54.4	n/a	-145.6
- Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
- Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
Ingreso neto operativo (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
- Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
UAFIDA (EBITDA)	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
- Gastos por intereses	-950.2	-378.6	n/a	-950.2
+ Ingresos por intereses	179.8	153.0	n/a	179.8
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Utilidad neta consolidada	1,322.1	5,241.8	n/a	1,322.1
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	0.0	-3,536.5	n/a	0.0
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	276.56	-907.42	n/a	276.56
+/- Amortización de comisiones bancarias	12.5	3.9	n/a	12.5
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	2.4	0.0	n/a	2.4
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Por CBFÍ				
NOI Total ⁽²⁾	6.3741	2.7882	n/a	6.3741
FFO Total ⁽¹⁾	4.1120	2.0431	n/a	4.1120
AFFO Controlado ⁽²⁾	1.4183	1.3128	n/a	1.4183
Distribución ⁽²⁾	1.4183	1.3128	n/a	1.4183

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T26 alcanzaron los Ps. \$587.0 millones, debido principalmente al proceso de consolidación y transición en la operación de los portafolios.

4. Rentas por cobrar a clientes, neto.

	31/03/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	\$ 640,330	\$ 68,549
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(53,326)	(15,929)
	\$ 587,004	\$ 52,620

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

(vi) Informe de deudores relevantes

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

d. Contratos y acuerdo relevantes

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

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

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

Contratos de Administración

i) El Contrato de Administración NEXT

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

- (a) diseñar y ejecutar la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso y de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- (b) elaborar los programas de trabajo, relacionados con la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso que sean necesarios y o convenientes para coadyuvar en el cumplimiento de los fines del Fideicomiso;*
- (c) asesorar y recomendar la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, elaborar, para aprobación del Comité Técnico, los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad";*
- (d) coordinar y supervisar todas las actividades de planeación estratégica y ejecución de la alta dirección del Fideicomiso, tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (1) estudios de factibilidad; (2) "due diligences"; (3) estudios de mercado; y (4) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto y en su caso definir el plan de negocios de los proyectos inmobiliarios a desarrollar;*
- (e) realizar la contratación, coordinación y supervisión de prestadores de servicios especializados para la correcta gestión del Fideicomiso;*
- (f) diseñar los planes y programas de inversión, desinversión y cualesquier actos tendientes a asegurar, preservar y mejorar el valor de los Activos;*
- (g) coordinar y supervisar que los órganos de gobierno del Fideicomiso cuenten con la información, veraz, suficiente y oportuna que permita la más eficiente planeación estratégica y la alta dirección del Fideicomiso;*

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (h) supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como todas aquellas relacionadas con los *CBFIs y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al Fiduciario y, en su caso, comunicar al Comité Técnico, los actos necesarios al efecto;*
- (i) coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados del Fideicomiso; y
- (j) desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los *CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.*

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

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

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

- (a) cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración NEXT de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo *del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;*
- (b) proporcionarlos dichos servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos *del mismo;*
- (c) consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Administración NEXT; y
- (d) llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios de Administración NEXT.

Reportes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

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

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

Responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, *limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.*
- (b) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.
- (c) El Administrador podrá apoyarse en *las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y ejecutivos, así como del Comité Técnico, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.*
- (d) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el Comité de Auditoría del Fideicomiso.
- (e) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

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

Destitución y sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

El Administrador únicamente podrá ser destituido por:

- (a) *la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución de Administrador; o*
- (b) *por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que, en términos del Fideicomiso, representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.*

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

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

Contrato de Administración NEXT.

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

En la fecha de sustitución, el Administrador:

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la fecha de sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración NEXT en términos del Contrato de Administración NEXT y del Fideicomiso;
- (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuenta del Fideicomiso que instruya el Comité Técnico;
- (c) entregará al administrador sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades;
- (d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la fecha de sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso; y
- (e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

Vigencia del Contrato de Administración NEXT

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

ii) El Contrato de Administración NEXT Properties

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

Servicios del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

- (a) Contratar los recursos humanos que requiere el Fideicomiso NEXT Properties para su operación, verificando que las responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties;
- (b) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y obras especializadas necesarias para mantener los Activos del Fideicomiso NEXT Properties en buen estado de operación, mantenimiento y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Fiduciario Next Properties junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Fiduciario Next Properties, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios y obras especializadas necesarias para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Fiduciario Next Properties; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Activos y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Activos;
- (c) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados de vigilancia y seguridad de los Activos del Fideicomiso NEXT Properties;
- (d) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento y celebrar los mismos en representación del Fideicomiso NEXT Properties conforme a las políticas, términos, plazas y condiciones autorizados por este;

- (e) Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) *la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos*, (iii) *el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento*, (iv) *el depósito en las cuentas del Fideicomiso NEXT Properties de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento*, (v) *informar al Fiduciario Next Properties los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente*, (vi) *informar al Fiduciario Next Properties las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Fiduciario Next Properties que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento*, (vii) *recomendar al Fiduciario Next Properties los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo*, y (viii) *cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación*;
- (f) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso NEXT *Properties* y *la desocupación de los Activos de los Arrendatarios morosos*;
- (g) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados para realizar las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Activos del Fideicomiso NEXT *Properties*, *incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brókeres independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos*;
- (h) Ejecutar todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso NEXT *Properties*; *incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso NEXT Properties para la aprobación del Fiduciario Next Properties; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso NEXT Properties, reportando al Fiduciario Next Properties las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) realizar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso NEXT Properties; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso NEXT Properties para la aprobación del Fiduciario Next Properties*.
- (i) Contratar los servicios especializados necesarios para llevar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso NEXT *Properties*; *así como los servicios de los auditores externos del Fideicomiso NEXT Properties, asesores legales, financieros, estructuradores, agentes inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados en beneficio del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties*;
- (j) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del Fideicomiso NEXT *Properties*, *incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales*.
- (k) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como, en su caso, todas aquellas relacionadas con los valores que el Fideicomiso coloque a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. y derivadas de la Legislación Aplicable; *así como instruir al Fiduciario Next Properties los actos necesarios al efecto*;
- (l) Realizar todas las actividades para mantener los Activos del Fideicomiso NEXT *Properties* *asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas*;
- (m) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y la ejecución de obras especializadas que se requieran para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos que incrementen el patrimonio del Fideicomiso NEXT *Properties*;

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

- (a) *cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración NEXT Properties de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso NEXT Properties, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;*
- (b) *proporcionarlos dichos servicios en beneficio exclusivo del patrimonio del Fideicomiso NEXT Properties, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;*
- (c) *consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los servicios de administración bajo el Contrato de Administración NEXT Properties; y*
- (d) *llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los servicios de administración bajo el Contrato de Administración NEXT Properties.*

Reportes del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

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

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

Responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT Properties

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, *limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato de Administración NEXT Properties, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.*
- (b) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios.
- (c) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y ejecutivos, así como del Comité Técnico, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al *Contrato de Administración NEXT Properties.*
- (d) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el Comité de Auditoría del Fideicomiso.
- (e) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso *NEXT Properties y de sus fideicomisarios.*

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

Vigencia del Contrato de Administración NEXT Properties

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

La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	suplente					
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	No tiene suplente					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	No tiene suplente					
María Cecilia Jiménez Cornejo		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
	No tiene suplente					

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

María Cecilia Jiménez Cornejo es una ejecutiva financiera con más de 18 años de trayectoria en banca de inversión y gestión de activos, destacada por su capacidad de liderazgo y visión estratégica. Actualmente funge como Directora Ejecutiva de Inversiones en Banco Santander México, donde supervisa el desarrollo y comercialización de productos de inversión con un patrimonio bajo gestión cercano a los 50 mil millones de dólares, al frente de un equipo multidisciplinario

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

i) Directivos de nuestro Administrador

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

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

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Diego Noriega García	38	Masculino	Director Jurídico	2	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

⁽¹⁾ Al 31 de marzo de 2026.

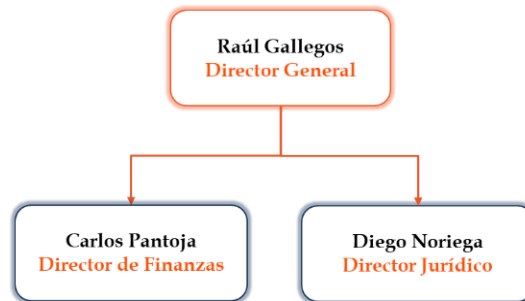
⁽²⁾ El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra NEXT cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad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

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

Diego Noriega cuenta con más de 15 años de experiencia en despachos nacionales e internacionales de reconocido prestigio, ha enfocado su práctica en transacciones relacionadas con el desarrollo y financiamiento de proyectos de infraestructura y energía, fusiones y adquisiciones, joint ventures y gobierno corporativo. Su experiencia también incluye procedimientos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores. Diego ha participado en la representación de instituciones financieras, acreditantes y acreditados, entidades gubernamentales y fondos de inversión en financiamientos nacionales e internacionales y ha asesorado tanto a vendedores como a inversionistas en operaciones nacionales y transnacionales en relación con ventas, adquisiciones e inversiones en todo tipo de industrias.

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

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de marzo de 2026:



e) Administradores

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

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

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

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

Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 10 (diez) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Clave de Cotización: **NEXT**

Trimestre: **1** Año: **2026**

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	<i>suplente</i>					
Alejo Martín Muñoz Manzo		Sí	62	Masculino	1	Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]
	<i>No tiene suplente</i>					
Luis Javier Peña Kegel		Sí	66	Masculino	1	Silvergreen Capital[**]
	<i>No tiene suplente</i>					
María Cecilia Jiménez Cornejo		Si	44	Femenino	1	AMIB[**] APX Capital[**]
	<i>No tiene suplente</i>					

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso

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

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

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

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

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

Ana Karen Mora es directora de sustentabilidad de Fibra Uno y de la fundación de Fibra Uno. Karen cuenta con 13 años de experiencia en temas relacionados con ESG en los sectores de construcción e inmobiliarios. Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo e implementación de estrategias ESG en empresas mexicanas e internacionales para proyectos en México,

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Europa y América Latina. Ana Karen cuenta con una maestría en gobierno ambiental – conservación de la biodiversidad de la Universidad de las Naciones Unidas y una licenciatura en relaciones internacionales de la Universidad Iberoamericana.

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

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

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

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

María Cecilia Jiménez Cornejo es una ejecutiva financiera con más de 18 años de trayectoria en banca de inversión y gestión de activos, destacada por su capacidad de liderazgo y visión estratégica. Actualmente funge como Directora Ejecutiva de Inversiones en Banco Santander México, donde supervisa el desarrollo y comercialización de productos de inversión con un patrimonio bajo gestión cercano a los 50 mil millones de dólares, al frente de un equipo multidisciplinario de 100 colaboradores bajo metodología Agile. Previamente, se desempeñó como Directora General (CEO) de Santander Asset Management México, logrando un crecimiento orgánico del 54 % en AUMs en solo dos años y liderando la adquisición e integración de la operadora BNP Paribas en México. Entre 2019 y 2023 encabezó Equity Capital Markets en Banco Santander México, donde participó en la captación de más de 7,000 millones de dólares en 17 transacciones y

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Nombramiento de Miembros del Comité Técnico

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

- a) Designación de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores. *Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores, y en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 (un) miembro propietario no independiente del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores.*
- b) Designación de los miembros del Comité Técnico por Fibra Uno. *Para la designación de los miembros del Comité Técnico, Fibra Uno tendrá el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga directa o indirectamente una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe el Fideicomiso, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre cualquier Activo de la Familia Otorgante con vocación industrial.*
- c) Designación de los miembros del Comité Técnico por la Familia de Control. *Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el apartado “Cambios posteriores al Comité Técnico”, y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.*
- d) Experiencia de los Miembros Independientes. *Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.*

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

- a) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este apartado “*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia*” notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la *Cláusula Novena del Fideicomiso*, debiendo para ello comprobar tener, por lo menos 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por Fibra Uno o, en su caso, por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Administrador, por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda conforme a los incisos b. y c. del apartado “*Nombramiento de Miembros del Comité Técnico*” anterior o, en el caso de se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.
- c) La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario, se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.
- d) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico de conformidad con el presente apartado y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor.
- Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Representante Común (quien, a su vez deberá hacer del conocimiento del presidente y del secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente si dicho Tenedor cuenta con la tenencia para mantener dicha designación de un miembro del Comité Técnico) las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor. El Representante Común deberá de requerir a dicho Tenedor las constancias de depósito que evidencien el monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto.*
- e) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso a. del apartado “*Nombramiento de Miembros del Comité Técnico*” anterior, dejan de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, de que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

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

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

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

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

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

Nombramiento del Presidente y Secretario

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

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

Sesiones del Comité Técnico

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido de que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito, pudiendo utilizarse al efecto medios electrónicos y contendrá: (i) el orden del día

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación con los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 (tres) Días antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

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

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

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

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

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

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

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

- iii. Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico: (i) que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control) o por las Personas Relacionadas con éstos, (ii) que estuvieren relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control y (iii) que pudieran tener un conflicto de interés relacionado con la operación que pretende aprobarse; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de

mercado. Para efectos de claridad, las referencias a Fibra Uno y la Familia de Control a que se refiere la presente fracción, serán aplicables exclusivamente cuando los mismos tengan la facultad referida en los incisos b) o c) respectivamente del apartado "Nombramiento de Miembros del Comité Técnico" anterior.

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

- iv. *Asignar a un comité o subcomité, los cuales estarán integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico y cuya mayoría de integrantes deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y estar presididos por un Miembro Independiente, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.*
- v. *Definir las políticas contables aplicables al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*
- vi. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.*
- vii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y los ejecutivos del Administrador.*
- viii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento y aprobación a la Asamblea de Tenedores.*
- ix. *Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo establecido en la sección 11.4 de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.*
- x. *Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones y Distribuciones Totales, en el entendido de que cualquier política de Distribución y Distribuciones Totales deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR (o con cualesquier disposiciones legales que en su caso lo sustituyan).*
- xi. *Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la política de Distribución;*
- xii. *Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.*
- xiii. *Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.*
- xiv. *Instruir al Fiduciario la manera en que deberá de ejercer todos los derechos corporativos y económicos*

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- xv. *Considerar y, en su caso aprobar o denegar toda solicitud para la transmisión de CBFIs conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.*
- xvi. *Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.*
- xvii. *Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.*
- xviii. *Aprobar, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador.*
- xix. *Establecer: (i) el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. En el entendido de que el Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes; y (ii) los comités o subcomités que sean necesarios que los auxilien en el desempeño de sus funciones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.*
- xx. *Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con la Legislación Aplicable.*
- xxi. *Ejercer todas aquellas facultades que, en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico del Fideicomiso.*

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

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

Deberes de los miembros del Comité Técnico.

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

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en el mejor interés de la Fibra y de sus tenedores. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico deben obtener la información necesaria de la

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Remuneración a los Miembros del Comité Técnico.

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

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue aprobada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025:

Comité de Auditoría

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Comité de Prácticas

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas son del sexo masculino.

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

Comité de Nominaciones

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

Miembro Propietario ⁽¹⁾	Cargo	Edad	Sexo ⁽²⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Jaime Chico Pardo	Presidente	76	Masculino	1	Grupo Bimbo, S.A.B. de C.V. [**] Honeywell International[**]

Clave de Cotización: **NEXT** Trimestre: **1** Año: **2026****NEXT** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<i>Alejo Martín Muñoz Manzo</i>	<i>Miembro</i>	<i>62</i>	<i>Masculino</i>	<i>1</i>	<i>Chicago Booth GSB[**] Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C.[**]</i>
<i>María Cecilia Jiménez Cornejo</i>	<i>Miembro</i>	<i>44</i>	<i>Femenino</i>	<i>1</i>	<i>AMIB[**] APX Capital[**]</i>
<i>André El-Mann Arazi</i>	<i>Miembro</i>	<i>62</i>	<i>Masculino</i>	<i>1</i>	<i>E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno* Corporación Actinver S. A. B. de C.V.* Fibra Uno*</i>
<i>Gonzalo Pedro Robina Ibarra</i>	<i>Miembro</i>	<i>64</i>	<i>Masculino</i>	<i>1</i>	<i>Fibra Uno*</i>

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Jaime Chico Pardo, Alejo Martín Muñoz Manzo y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.

(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

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

Comité de Compensaciones

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Jaime Chico Pardo, Luis Javier Peña Kegel y María Cecilia Jiménez Cornejo son expertos en materia financiera.

(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

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

Comité de Ética y Sostenibilidad

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

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

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

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

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) El 66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad son del sexo masculino y 33% del sexo femenino.

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

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

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	59	Masculino	Director General	2	35
Diego Noriega García	38	Masculino	Director Jurídico	2	15
Carlos Mariano Pantoja Flores	57	Masculino	Director de Finanzas	2	35

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

⁽¹⁾ Al 31 de marzo de 2026.

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

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

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

Presupuesto del Administrador bajo el Contrato de Administración NEXT

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

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

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

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

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

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

La estructura operativa y corporativa de Fibra NEXT implica la existencia de potenciales conflictos de interés, particularmente cuando una oportunidad de inversión, adquisición, desinversión, financiamiento o administración de activos puede resultar adecuada tanto para Fibra NEXT como para Fibra Uno, NEXT Properties, F1 Management, S.C., los Fideicomitentes Júpiter u otras Personas Relacionadas. Asimismo, ciertos activos y contratos se encuentran sujetos a derechos de preferencia, derechos de readquisición, derechos de primera oferta y otros mecanismos contractuales que podrían influir en el momento, estructura o términos de determinadas operaciones. No obstante, nuestros documentos constitutivos prevén mecanismos de aprobación, abstención y supervisión aplicables a operaciones con Personas Relacionadas y a supuestos de conflicto de interés. Para efectos contables, adicionalmente se revelan como operaciones

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

con partes relacionadas aquellas que deban considerarse como tales conforme a las IFRS. A la fecha del presente Reporte Anual, no se han identificado incumplimientos materiales a los contratos relevantes con partes relacionadas descritos en esta sección.

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador y sus afiliadas, incluyendo a Fibra Uno y los Fideicomitentes Júpiter y sus afiliadas. En particular, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico pudieran ser directivos del Administrador en el futuro. Los contratos de administración se negociaron entre partes relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado en condiciones de mercado con terceros no afiliados. Hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para abordar posibles conflictos de interés.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La supervisión de la operación y administración de los recursos donados se llevará a cabo a través del comité o subcomité del Comité Técnico establezca en términos de lo dispuesto en el propio Fideicomiso; en el entendido de que porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

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

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

ii) Política de conflictos de interés

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

h) Auditores externos

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

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

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

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

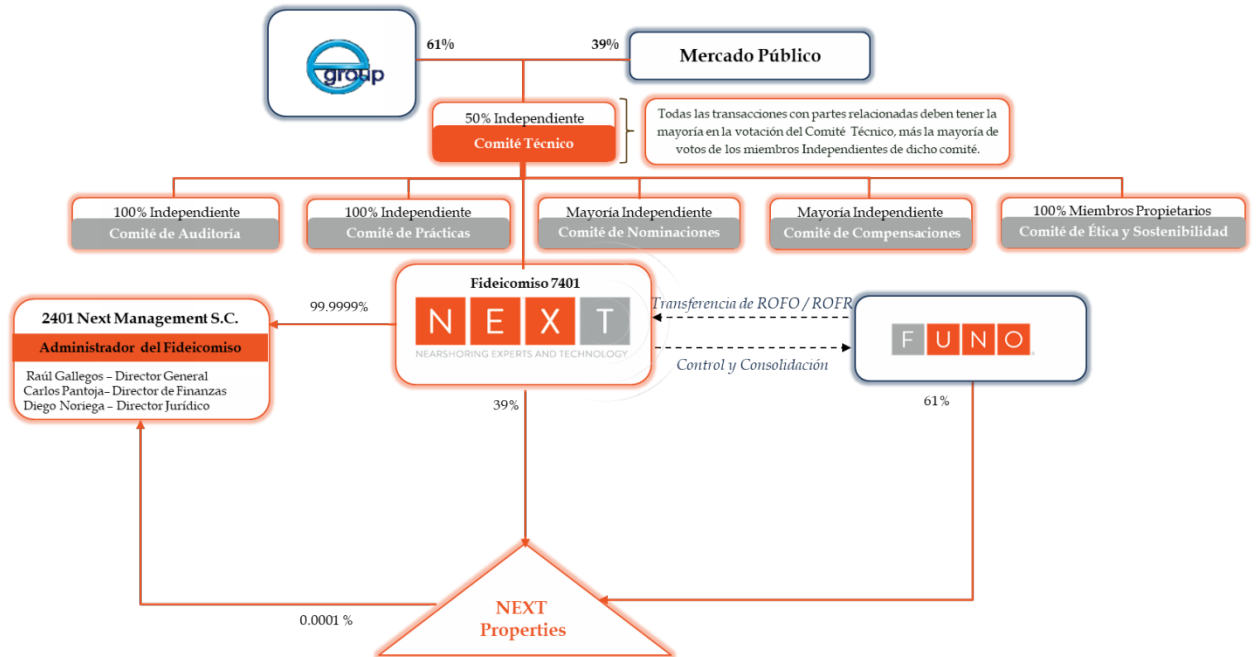
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras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

j) Mercado de capitales

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs

Estructura del Fideicomiso

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de marzo de 2026:



Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comité Técnico

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

Directivos de nuestro Administrador

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

Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de marzo de 2026, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

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

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

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

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

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
Julio de 2025	100.00	100.00	100.00	0.00%	10,976
Agosto de 2025	99.99	100.00	99.61	-0.01%	44,624
Septiembre de 2025	99.99	99.99	97.25	0.00%	1,973
Octubre de 2025	99.99	99.99	99.99	0.00%	1,465
Noviembre de 2025	99.99	101.99	98.95	0.00%	16,700
Diciembre de 2025	100.00	100.00	95.84	0.01%	103,267
Enero de 2026	98.84	100.00	97.55	0.73%	50,525
Febrero de 2026	98.00	99.33	98.00	-0.85%	34,166
Marzo de 2026	94.73	99.00	93.45	-3.92%	378,585

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
3Q2025	99.99	100.00	97.25	-0.01%	21,727
4Q2025	100.00	101.99	95.84	0.01%	39,994
1Q2026	94.73	100.00	93.45	-3.45%	157,069

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

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

(iii) Formador de mercado

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

En términos generales, los servicios prestados por el formador de mercado consisten en mantener una presencia operativa continua sobre los CBFIs en el sistema de remate del mercado de capitales administrado por la BMV, mediante posturas de compra y venta con recursos propios, con el objeto de procurar una mayor liquidez, establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios.

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

Activo	Notas	31/03/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 9,966,778	\$ 10,308,475
Rentas por cobrar, neto	4	587,004	52,620
Otras cuentas por cobrar	1	204,325	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,028,022	1,288,306
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,330,102	3,424,291
Pagos anticipados		341,854	162,502
Total de activo circulante		15,458,085	15,236,218
Activo no circulante:			
Depósito restringido	3	92,353	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	237,953	155,927
Propiedades de inversión	5	153,814,076	153,009,407
Pagos anticipados		1,179	42,841
Total de activo no circulante		154,145,561	153,299,729
Total de activo		\$ 169,603,646	\$ 168,535,947
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	6	\$ 4,132,968	\$ 4,112,642
Intereses por pagar		435,017	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	8	346,220	368,768
Depósitos de los arrendatarios		15,714	15,714
Rentas anticipadas		30,507	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	262,529	249,949
Total de pasivo a corto plazo		5,222,955	4,948,307
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	6	51,824,209	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		319,846	286,106
Instrumentos financieros derivados	7	123,928	205,584
Total de pasivo a largo plazo		52,267,983	52,120,329
Total de pasivo		57,490,938	57,068,636
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		38,297,500	38,709,610
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,609,760	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(123,360)	(201,072)
Total de patrimonio controladora		42,735,912	42,629,361
Participación no controladora		69,376,796	68,837,950
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		112,112,708	111,467,311
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 169,603,646	\$ 168,535,947

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos por:		
Ingresos de arrendamiento	\$ 2,640,613	\$ -
Ingresos por mantenimiento	149,741	-
	2,790,354	-
Gastos de Operación de propiedades:		
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	-
Gastos de mantenimiento	(145,608)	-
Predial	(49,903)	-
Seguros	(40,797)	-
	(289,121)	-
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	2,501,233	-
Gastos Generales y de Administración		
Gastos corporativos	(117,257)	(5,437)
Utilidad de Operación	2,383,976	(5,437)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(276,560)	-
Gastos por intereses	(962,645)	-
Ingresos por intereses	179,782	-
Otros ingresos (gastos)	(2,407)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 1,322,146	\$ (5,437)
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	81,388	-
Utilidad integral consolidada	\$ 1,403,534	\$ (5,437)
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	543,976	5,437
Participación no controladora	778,170	-
	\$ 1,322,146	\$ 5,437
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	621,688	5,437
Participación no controladora	781,846	-
	\$ 1,403,534	\$ 5,437

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025

(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 38,709,610	\$ 4,120,823	\$ (201,072)	\$ 42,629,361	\$ 68,837,950	\$ 111,467,311
Contribuciones de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Distribución a los fideicomisarios	(412,110)	(103,027)	-	(515,137)	(243,000)	(758,137)
Efecto por reestructura societaria	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	543,976	77,712	621,688	781,846	1,403,534
Saldos al 31 de marzo de 2026	\$ 38,297,500	\$ 4,561,772	\$ (123,360)	\$ 42,735,912	\$ 69,376,796	\$ 112,112,708
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ (1,265)	\$ -	\$ (1,264)	\$ -	\$ (1,264)
Contribuciones de patrimonio	999	-	-	999	-	999
Distribución a los fideicomisarios	-	-	-	-	-	-
Efecto por reestructura societaria	-	(49,453)	-	(49,453)	-	(49,453)
Pérdida neta del periodo	-	(5,437)	-	(5,437)	-	(5,437)
Saldos al 31 de marzo de 2025	\$ 1,000	\$ (56,155)	\$ -	\$ (55,155)	\$ -	\$ (55,155)

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
 Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
 (En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2026	31/03/2025	31/12/2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,322,146	\$ (5,437)	\$ 5,447,459
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	(3,536,519)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	279,136	-	(919,158)
Intereses a favor	(179,782)	-	(246,474)
Intereses a cargo	962,645	-	382,510
Otras partidas no monetarias	2,407	-	-
Total	2,386,552	(5,437)	1,127,818
Cambios en el capital de trabajo:			
<i>(Incremento) disminución en:</i>			
Rentas por cobrar a clientes	(534,384)	-	(52,620)
Otras cuentas por cobrar	(1,844)	-	(24)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	178,258	-	(1,444,233)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	94,189	-	(3,424,291)
Pagos anticipados y otros activos	(137,691)	-	(205,343)
<i>Incremento (disminución) en:</i>			
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(35,914)	1,166	556,357
Rentas cobradas por anticipado	18,027	-	12,480
Depósitos de los arrendatarios	33,740	-	300,308
Cuentas por pagar partes relacionadas	(108,736)	5,911	249,836
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	1,892,197	1,640	(2,879,712)
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(203,797)	-	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-	(720,525)
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(329)	-	-
Intereses cobrados	179,782	-	246,474
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(766,211)	-	(474,051)
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(29,744)	-	(6,570)
Instrumentos financieros derivados	(15,673)	-	-
Contribuciones al patrimonio	-	999	15,341,770
Gastos de emisión	-	-	(1,017,814)
Distribuciones a los fideicomisarios	(758,137)	-	(188,243)
Efectivo restringido LP	(799)	-	(91,554)
Intereses pagados	(663,330)	-	(375,365)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,467,683)	999	13,662,224
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(341,697)	2,639	10,308,461
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	10,308,475	14	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 9,966,778	\$ 2,653	\$ 10,308,475

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

Control interno [bloque de texto]

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

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFi. ²
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ³
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ⁴
- Reformar ciertas estipulaciones del Contrato de Fideicomiso. ⁵
- Terminar el Contrato de Fideicomiso. ⁵
- Liquidar nuestros Activos. ⁵
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier tercero. ⁷
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso. ⁸
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. ¹⁰
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico ¹¹

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹²
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar Distribuciones Totales
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Nombrar a los miembros del Comité de Compensaciones.
- Nombrar a los miembros del Comité de Ética y Sostenibilidad.
- Verificar el cumplimiento del Administrador con los Contratos de Administración.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. ¹³
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. ¹⁴
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría ¹⁵

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas ¹⁶

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

De Nominaciones ¹⁷

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

De Compensaciones ¹⁸

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

De Ética y Sostenibilidad¹⁸

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

OTROS

Administrador

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

F1 Management, S.C.

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

Fiduciario

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

Fibra Uno

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

Fideicomiso de Control

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

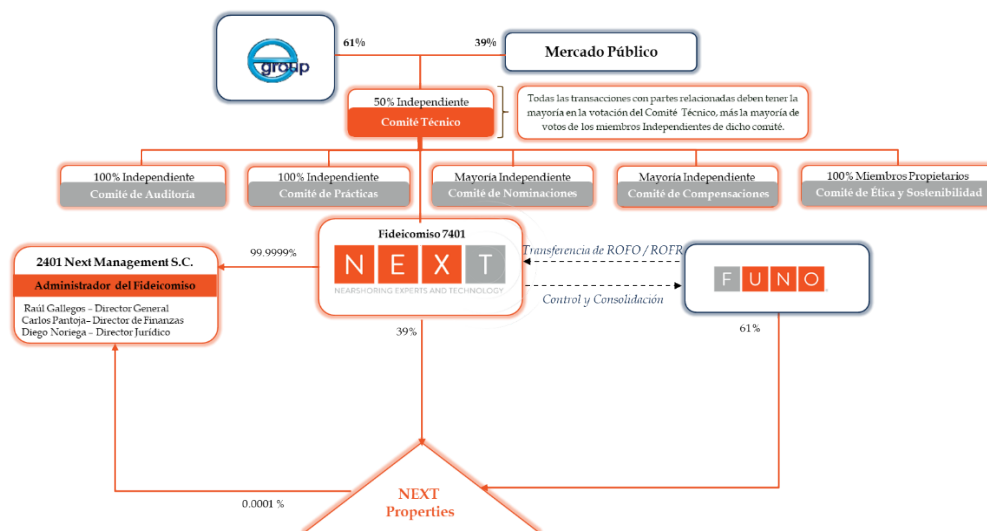
Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- ⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- ⁶ Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.
- ⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.
- ⁸ Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
- ⁹ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.
- ¹⁰ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.
- ¹¹ Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- ¹² En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- ¹³ Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.
- ¹⁴ Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- ¹⁵ Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- ¹⁶ Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- ¹⁷ Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

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

A continuación se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de marzo de 2026:



Código de Ética

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Ingresos

Los ingresos totales de 1T26 cerraron en Ps. 2,790.4 millones. Esto se debe principalmente a:

- i. La contribución de ingresos del trimestre completo de los portafolios Júpiter y FUNO industrial (comparado contra la contribución de solamente un mes del trimestre anterior).
- ii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.8%, es decir, un incremento de 10 pbs comparado con el trimestre anterior.

- i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%, manteniéndose estable contra el 4T25.
- ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.4%, es decir, un incremento de 30 pbs comparado contra el 4T25.
- iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%, manteniéndose estable comparado contra el 4T25.
- iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 99.4%, es decir, una disminución de 60 pbs comparado contra el trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Se registraron gastos de operación por Ps. \$145.6 millones.

El gasto de predial cerró en Ps. \$49.9 millones.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$40.8 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI resultó en Ps. \$2,501.2 millones, con un margen sobre ingresos totales de 89.6%.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos Corporativos

Se registraron gastos corporativos por Ps. \$117.3 millones.

EBITDA (UAFIDA)

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) cerró el trimestre en Ps. \$2,384.0 millones, resultando en un margen sobre ingresos totales de 85.4%.

Gastos e Ingresos por Intereses

Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre ascendieron a Ps. \$770.4 millones. Debido principalmente a:

- i. El reflejo de tres meses de pago de intereses relacionado con la deuda consolidada del portafolio (comparado contra un mes del trimestre anterior).
- ii. El rendimiento de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y consolidados por NEXT cerraron en Ps. \$1,613.6 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO total consolidado por NEXT, alcanzó un total de Ps. \$1,511.4 millones. Esto considerando un CAPEX de mantenimiento y comisiones de corretaje por Ps. \$102.2 millones. El AFFO controlado por NEXT alcanzó Ps. 556.6 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Al cierre del 1T26 Fibra NEXT tiene en un total de 392,403,582 CBFÍs en circulación y elegibles para distribución. El FFO y AFFO por CBFÍ controlado por NEXT fueron de Ps. \$1.6787 y Ps. \$1.4183 respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 1T26 es de Ps. \$556.6 millones o Ps. \$1.4183 por CBFÍ, de los cuales Ps. \$0.7092 corresponde a resultado fiscal y Ps \$0.7092 por CBFÍ a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Distribución calculada con base en los CBFÍs elegibles para distribución: 392,403,582.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ%	Acum.2026
Ingresos totales	2,790.4	1,218.1	n/a	2,790.4
- Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
- Gastos operativos	-145.6	-54.4	n/a	-145.6
- Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
- Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
Ingreso neto operativo (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
- Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
UAFIDA (EBITDA)	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
- Gastos por intereses	-950.2	-378.6	n/a	-950.2
+ Ingresos por intereses	179.8	153.0	n/a	179.8
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Utilidad neta consolidada	1,322.1	5,241.8	n/a	1,322.1
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	0.0	-3,536.5	n/a	0.0
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	276.56	-907.42	n/a	276.56
+/- Amortización de comisiones bancarias	12.5	3.9	n/a	12.5
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	2.4	0.0	n/a	2.4
FFO Total Consolidado	1,613.6	801.7	n/a	1,613.6
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
AFFO Total Consolidado	1,511.4	792.0	n/a	1,511.4
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
AFFO Controlado	556.6	515.1	n/a	556.6
Por CBFi				
NOI Total ⁽²⁾	6.3741	2.7882	n/a	6.3741
FFO Total ⁽¹⁾	4.1120	2.0431	n/a	4.1120
AFFO Controlado ⁽²⁾	1.4183	1.3128	n/a	1.4183
Distribución ⁽²⁾	1.4183	1.3128	n/a	1.4183

(1)Consistente con AMEFIBRA FFO.

(2)Se calcula con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,403,582

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	NEXT
-----------------------------	------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-03-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-03-31
---	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	NEXT
---	------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
--	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles
--	-------

Consolidado:	Si
---------------------	----

Número De Trimestre:	1
-----------------------------	---

Tipo de emisora:	FIBRAS
-------------------------	--------

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
--	--

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
---	--

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotización: **NEXT**

Trimestre: **1** Año: **2026**

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,966,778,000	10,308,475,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,161,205,000	1,503,452,000
Impuestos por recuperar	3,330,102,000	3,424,291,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	15,458,085,000	15,236,218,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	15,458,085,000	15,236,218,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	237,953,000	155,927,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	92,353,000	91,554,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	153,814,076,000	153,009,407,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,179,000	42,841,000
Total de activos no circulantes	154,145,561,000	153,299,729,000
Total de activos	169,603,646,000	168,535,947,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	582,371,000	573,750,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,640,585,000	4,374,556,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,222,956,000	4,948,306,000

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,222,956,000	4,948,306,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	30,402,000	112,365,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	52,237,580,000	52,007,965,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	52,267,982,000	52,120,330,000
Total pasivos	57,490,938,000	57,068,636,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,297,500,000	38,709,610,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,561,772,000	4,120,823,000
Otros resultados integrales acumulados	(123,360,000)	(201,072,000)
Total de la participación controladora	42,735,912,000	42,629,361,000
Participación no controladora	69,376,796,000	68,837,950,000
Total de capital contable	112,112,708,000	111,467,311,000
Total de capital contable y pasivos	169,603,646,000	168,535,947,000

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	2,790,354,000	0
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	2,790,354,000	0
Gastos de venta	353,565,000	5,437,000
Gastos de administración	52,813,000	0
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	2,406,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,381,570,000	(5,437,000)
Ingresos financieros	2,411,032,000	0
Gastos financieros	3,470,456,000	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,322,146,000	(5,437,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,322,146,000	(5,437,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,322,146,000	(5,437,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	543,976,000	(5,437,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	778,170,000	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.6026	0.000001
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.6026	0.000001
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.6026	0.000001
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.6026	0.000001

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,322,146,000	(5,437,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	81,388,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	81,388,000	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	81,388,000	0
Total otro resultado integral	81,388,000	0
Resultado integral total	1,403,534,000	(5,437,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	621,688,000	(5,437,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	781,846,000	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,322,146,000	(5,437,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	782,863,000	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	279,136,000	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(534,384,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	132,912,000	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(35,914,000)	1,166,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(56,969,000)	5,911,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	2,407,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	570,051,000	7,077,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,892,197,000	1,640,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,892,197,000	1,640,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	741,867,000	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	204,126,000	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	179,782,000	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(766,211,000)	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	999,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	29,744,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	758,137,000	0
- Intereses pagados	663,330,000	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(16,472,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,467,683,000)	999,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(341,697,000)	2,639,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(341,697,000)	2,639,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	10,308,475,000	14,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9,966,778,000	2,653,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,709,610,000	0	0	4,120,823,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	543,976,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	543,976,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	412,110,000	0	0	103,027,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(412,110,000)	0	0	440,949,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,297,500,000	0	0	4,561,772,000	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(201,072,000)	(201,072,000)	42,629,361,000	68,837,950,000	111,467,311,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	543,976,000	778,170,000	1,322,146,000
Otro resultado integral	0	0	0	77,712,000	77,712,000	77,712,000	3,676,000	81,388,000
Resultado integral total	0	0	0	77,712,000	77,712,000	621,688,000	781,846,000	1,403,534,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	515,137,000	243,000,000	758,137,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	77,712,000	77,712,000	106,551,000	538,846,000	645,397,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(123,360,000)	(123,360,000)	42,735,912,000	69,376,796,000	112,112,708,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	1,000	0	0	(1,265,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(5,437,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(5,437,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	999,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(49,453,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	999,000	0	0	(54,890,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,000,000	0	0	(56,155,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(1,264,000)	0	(1,264,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(5,437,000)	0	(5,437,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(5,437,000)	0	(5,437,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	999,000	0	999,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(49,453,000)	0	(49,453,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(53,891,000)	0	(53,891,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(55,155,000)	0	(55,155,000)

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,297,500,000	38,709,610,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	3	3
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	392,403,582	392,403,582
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	92,353,000	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2025-04-01 - 2026-03-31	MXN 2024-04-01 - 2025-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	4,140,815,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	3,523,872,000	(1,052,000)
Utilidad (pérdida) neta	6,769,605,000	(1,052,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,581,951,000	(1,052,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	9,966,778,000	10,308,475,000
Total efectivo	9,966,778,000	10,308,475,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	9,966,778,000	10,308,475,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	587,004,000	52,620,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,028,022,000	1,288,306,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	341,854,000	162,502,000
Total anticipos circulantes	341,854,000	162,502,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	204,325,000	24,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,161,205,000	1,503,452,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	237,953,000	155,927,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	237,953,000	155,927,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	153,814,076,000	153,009,407,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	153,814,076,000	153,009,407,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	125,330,000	224,039,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	262,529,000	249,949,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	30,507,000	12,480,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	30,507,000	12,480,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	148,291,000	71,568,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	178,798,000	84,048,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	15,714,000	15,714,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	582,371,000	573,750,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,205,568,000	4,185,801,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	435,017,000	188,755,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,640,585,000	4,374,556,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	30,402,000	112,365,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	30,402,000	112,365,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	18,187,668,000	18,146,521,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	34,049,912,000	33,861,444,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	52,237,580,000	52,007,965,000

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2026-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(123,360,000)	(201,072,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(123,360,000)	(201,072,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	169,603,646,000	168,535,947,000
Pasivos	57,490,938,000	57,068,636,000
Activos (pasivos) netos	112,112,708,000	111,467,311,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	15,458,085,000	15,236,218,000
Pasivos circulantes	5,222,956,000	4,948,306,000
Activos (pasivos) circulantes netos	10,235,129,000	10,287,912,000

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	2,640,613,000	0
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	149,741,000	0
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	2,790,354,000	0
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	145,608,000	0
Gastos por administración	117,257,000	5,437,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	40,797,000	0
Predial	49,903,000	0
Otros Gastos de operación	0	0
Total de gastos de venta	353,565,000	5,437,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	52,813,000	0
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	0	0
Otros gastos administrativos	0	0
Total de gastos administrativos	52,813,000	0
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	179,782,000	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,231,250,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2026-01-01 - 2026-03-31	MXN 2025-01-01 - 2025-03-31
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	2,411,032,000	0
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	962,645,000	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,507,811,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	3,470,456,000	0
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

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

1. Organización y descripción de actividades.

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

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

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

Fibra NEXT es un Fideicomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 1401, Fibra UNO ("FUNO"). Lo anterior derivado de la cesión de derechos de preferencia y tanto ("ROFO" y "ROFR", por sus siglas en inglés) sobre el portafolio del grupo de control de FUNO, conocido comercialmente como E-Group. A cambio de esos derechos, Fibra NEXT cedió la mayoría de los asientos del Comité Técnico a FUNO y por lo tanto, FUNO controla a Fibra NEXT mantendrá el control sobre NEXT Properties, al controlar el Comité Técnico de ambas entidades. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación, al ser Fibra NEXT la única fideicomisaria con derecho a recibir dichas distribuciones. ("NEXT Properties"),

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

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

- a) Mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso;
- b) Celebrar cualquier convenio de aportación, convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, a efecto de que el Fiduciario adquiera (i) Activos Elegibles, y/o (iii) los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obligaciones relacionados con dichos Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

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

Oferta Pública Inicial (IPO)

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

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

- 7 propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una de ellas, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9%. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de CBFIs el 29 de noviembre de 2025.

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida denominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que serían aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para desarrollar la etapa 2b de Olimpo para la cual se han reservado 1,350,000 CBFIs, sujeto a que se aporten las propiedades construidas y aptas para su comercialización.

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

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

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

Dentro de Júpiter II se incluye:

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

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

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

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

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

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

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

Eventos relevantes al 31 de marzo de 2026.

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

- a) Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos con vencimiento inicial el 6 de marzo de 2026, al 4 de junio de 2026.

Clave de Cotización:	NEXT	Trimestre:	1	Año:	2026
----------------------	------	------------	---	------	------

NEXT	Consolidado
------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- c) En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. \$710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.
- d) El 29 de enero de 2026, en sesión del Comité Técnico se aprobó la distribución del cuarto trimestre de 2025. El 9 de febrero de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de \$515,137 de los cuales, \$103,027 provienen del resultado fiscal y el resto como reembolso de capital.

2. Bases de presentación.

Declaración de cumplimiento.

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

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

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

Bases de preparación.

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

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtiene cuando Fibra NEXT tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera.

Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra NEXT se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al dólar norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

	31/03/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9,966,778	\$ 10,308,475

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

- Banco Mercantil del Norte, S.A.: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación, cuyo saldo es de \$29 millones al 31 de marzo de 2026.
- Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito. El saldo al 31 de marzo de 2026 es de \$45.5 millones de pesos.
- Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo y que al 31 de marzo de 2026 representa un saldo de \$17.8 millones de pesos.

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. Rentas por cobrar a clientes, neto.

	31/03/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	\$ 640,330	\$ 68,549
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(53,326)	(15,929)
	\$ 587,004	\$ 52,620

5. Propiedades de inversión.

	31/03/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 151,653,420	\$ 151,037,491
Propiedades de inversión en proceso de construcción	1,013,740	975,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	570,000	420,000
Reservas territoriales	576,916	576,916
	\$ 153,814,076	\$ 153,009,407

	31/03/2026	31/12/2025
Numero de Propiedades:		
Calopark	1	-
Portafolio FUNO Industrial	182	182
Portafolio Júpiter I	9	9
Portafolio Júpiter II	9	9
THR	1	1
Doña Rosa II	1	1
Total de propiedades de inversión	203	202
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	18
Total de propiedades	221	220

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adquisiciones	Inversión de capital neto	Construcciones en proceso	Intereses capitalizados	Comisión mercantil	Saldo al 31 de marzo de 2026
Portafolio Júpiter I	\$ 15,078,683	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	17,656,053	-	12,500	-	-	72	17,668,625
Portafolio THR	420,000	-	-	150,000	-	-	570,000
Doña Rosa II	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio FUNO Industrial	119,057,785	-	(192,517)	38,456	329	53,962	118,958,015
Calopark	-	741,867	-	-	-	-	741,867
Reservas territoriales	576,916	-	-	-	-	-	576,916
Saldo al final del periodo	\$ 153,009,407	\$ 741,867	\$ (180,017)	\$ 188,456	\$ 329	\$ 54,034	\$ 153,814,076

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

6. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2026					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
							1,884,678
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,213
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 731,255	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	977,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,832,824	-
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	506,130	-
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	505,691	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	mar-26	jun-26	1,450,000	-
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 \$ 6,002,900	\$ 2,791,891
						Tipo de cambio al 31 de marzo de 2026	18.0667
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 en dólares equivalente en pesos \$	50,440,248
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 equivalente en pesos \$	56,443,148
						Prestamos a corto plazo	4,205,567
						Costo de la transacción a corto plazo	(72,599)
						\$	4,132,968
						Prestamos a largo plazo	52,237,581
						Costo de la transacción a largo plazo	(413,372)
						\$	51,824,209

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

7. Instrumentos Financieros Derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de NEXT Properties

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
			Total	14,012,083	(127,337)	(123,928)	(209,881)	(205,584)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).

(2) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de marzo 2026 de \$1,198 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 9.12% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

(3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por \$1,012 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.30% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2026 asciende a un pasivo de \$123,928.

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
	Total			14,012,083	(127,337)	(123,928)	(209,881)	(205,584)

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

8. Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar.

	31/03/2026	31/12/2025
Proveedores	\$ 125,330	\$ 224,038
Pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	220,890	144,730
	\$ 346,220	\$ 368,768

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2026	31/12/2025
Por cobrar		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 689,094	\$ 1,042,878
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	15,613	175,543
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	131,809	14,677
Forum Tlaque S.A.P.I. de C.V.	25,000	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	20,952	35,615
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	15,478	16,378
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	2,248
Parque Industrial Tecnológico III P en C	138	-
Fideicomiso 1205/2010	-	967
Otros	127,690	-
	\$ 1,028,022	\$ 1,288,306
Por cobrar no circulante		
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	\$ 237,953	\$ 155,927

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31/03/2026	31/12/2025
Por Pagar		
Fidecomiso Fibra UNO	\$ 3,931	\$ 198,234
Parks Mantenimiento, S.C.	121,316	-
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	10,000	-
Fundación Funo A.C.	6,612	1,088
F1 Management S.C.	67,164	50,627
PRK Industrial S.A. de C.V.	41,947	-
Otros	11,559	-
	\$ 262,529	\$ 249,949

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.

Al 31 de marzo de 2026, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas son:

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos:		
Rentas		
Otras partes relacionadas	\$ 119	\$ -
	\$ 119	\$ -
Gastos:		
Gastos de mantenimiento, operativos y administración de obra		
F1 Management SC	\$ 67,164	\$ -
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14 SA de CV	150,000	-
Parks Mantenimiento, S.C.	121,316	-
PRK Industrial S.A. de C.V.	40,618	-
Otras partes relacionadas	11,934	-
	\$ 391,032	\$ -

10. Patrimonio.

Originalmente el patrimonio de Fibra NEXT consistió en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

El patrimonio de Fibra NEXT se integra por el aporte inicial y por los recursos provenientes de emisiones de CBFIs en la oferta pública inicial (IPO) y en la oferta subsecuente (Follow on), además de las aportaciones en especie de los portafolios Júpiter I y II, Coacalco II y del Portafolio Industrial FUNO, así como por deudas asumidas y/o transferidas en relación con dichas operaciones.

En enero de 2026, Fibra NEXT en cumplimiento a sus obligaciones contractuales respecto al proceso de aportación del portafolio Júpiter puso en circulación 120,835,869 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dicha operación se realizó conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y con las autorizaciones previamente otorgadas por los órganos de gobierno.

CBFI's en circulación

Al 31 de marzo de 2026, los CBFI's en circulación se integran como sigue:

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

Distribuciones

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

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

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

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

No obstante, para fines de comparabilidad del desempeño operativo del portafolio, a continuación, se presenta información proforma sobre los resultados operativos como si los portafolios de propiedades hubieran estado en operación dentro de Fibra NEXT durante los periodos terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

	Cifras reales al 31/03/2026	Cifras reales al 31/03/2025	Cifras proforma al 31/03/2025
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 2,640,613	\$ -	\$ 2,648,176
Ingresos por mantenimiento	149,741	-	139,372
	<u>2,790,354</u>	<u>-</u>	<u>2,787,548</u>
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	-	(52,964)
Gastos de mantenimiento	(145,608)	-	(162,705)
Predial	(49,903)	-	(44,706)
Seguros	(40,797)	-	(31,571)
Gastos corporativos de administración	(117,257)	5,437	(112,975)
	<u>(406,378)</u>	<u>5,437</u>	<u>(404,921)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	<u>\$ 2,383,976</u>	<u>\$ 5,437</u>	<u>\$ 2,382,627</u>

12. Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por Carlos M. Pantoja Flores, Director de Finanzas del Administrador del Fideicomiso 7401.

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

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

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

a. Juicio crítico en la aplicación de políticas contables

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra NEXT se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

dólar norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes al 31 de marzo de 2026. La Administración de Fibra NEXT considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 5 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtiene cuando Fibra NEXT tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera.

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

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

- i. El número de Bienes Inmuebles (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee el Bien Inmueble adquirido (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que el Bien Inmueble adquirido asigna a sus propios empleados para administrar el Bien Inmueble y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes al 31 de marzo de 2026.

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

a) Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties , renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos con vencimiento inicial el 6 de marzo de 2026 , al 4 de junio de 2026.

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

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

d) El 29 de enero de 2026, en sesión del Comité Técnico se aprobó la distribución del cuarto trimestre de 2025. El 9 de febrero de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de \$515,137 de los cuales, \$103,027 provienen del resultado fiscal y el resto como reembolso de capital.

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

Declaración de cumplimiento.

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

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

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

Clave de Cotización: **NEXT**

Trimestre: **1** Año: **2026**

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)			
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]						
Citi México	ACGF 52362	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-04	2026-06-04	SOFR 1M	4.46	Quirografario	2652195000	2619672000	2619672000	0	0	0	0	8771000	0.0464	0			
Bancomext	20-351-1962538	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-08-11	2031-02-23	TIIE 28	8.71	Hipotecario	1843734000	1832823000	15800000	16553000	18057000	57558000	1724855000	0	0.0325	0			
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	TIIE 91	9.16	Hipotecario	982750000	977000000	14000000	14000000	17000000	57000000	875000000	8445000	0.0173	0			
BBVA México	PQ	Pagos constantes	USD	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	SOFR 3M	6.01	Hipotecario	225480000	220640000	3162000	3162000	3839000	12873000	197604000	1253000	0.0039	0			
BBVA México	748915899	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2027-09-09	SOFR 1M	5.78	Quirografario	13760025000	13550025000	0	0	13550025000	0	0	8697000	0.24	0			
Metlife México	ADD-520183	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-11-27	2028-12-01	Tasa Fija	11.58	Hipotecario	732440000	731255000	1866000	1976000	2093000	725320000	0	0	0.013	0			
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2037-06-13	TIIEF 28	9.74	Hipotecario	509588000	505691000	7146000	7317000	8175000	27525000	455528000	0	0.009	0			
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2031-03-13	TIIE 28	9.81	Hipotecario	526312000	506130000	25010000	25904000	26829000	86374000	342013000	104000	0.009	0			
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-12-08	2026-06-04	TIIEF 28	8.22	Quirografario	1450000000	1450000000	1450000000	0	0	0	0	0	0.0257	0			
Total Bancarios [Miembro]													22682524000	22393236000	4136656000	68912000	13626018000	966650000	3595000000	27270000			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)			
US89834MAE66/USP9402MAE95	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7995619000	7904182000						7904182000	105224000	0.14	0		
US89834MAB28/USP9402MAB56	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7489035000	7403390000	0	0	0	0		7403390000	106095000	0.1312	0		
US89834MAD83/USP9402MAD13	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	6396495000	6323345000						6323345000	73245000	0.112	0		
US89834MAA45/USP9402MAA73	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7081779000	7000792000						7000792000	71014000	0.124	0		
US89834MAC01/USP9402MAC30	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5480882000	5418203000						5418203000	52169000	0.096	0		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0			34049912000	407747000			
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al	Prelación de pago	Fecha de firma de	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de	Tasa de	Descripción de la garantía o	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no	Porcentaje de la deuda	Meses de			

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

				vencimiento		contrato		referencia	interés	características relevantes			0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]	pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	total	atraso (capital o interés)
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											57126334000	56443148000	4136656000	68912000	13626018000	966650000	37644912000	435017000		

Clave de Cotización: NEXT

Trimestre: 1 Año: 2026

NEXT

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[815101] Anexo AA

	Trimestre Actual 2026-01-01 - 2026-03-31
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.34
Total de financiamientos	22,393,236,000
Total de deuda bursátil	34,049,912,000
Total de intereses devengados no pagados	435,017,000
Activos	169,603,646,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
Nivel de apalancamiento	1.51
Activos	169,603,646,000
Títulos de capital	112,112,708,000
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.28
Activos líquidos	9,966,778,000
IVA por recuperar	3,330,102,000
Utilidad operativa estimada	5,764,118,000
Líneas de crédito revolventes	0
Amortización estimadas intereses	3,846,297,000
Amortización programadas capital	4,205,568,000
Gastos de capital recurrentes estimados	309,145,000
Gastos de desarrollo no discrecional estimados	0
Comentarios Anexo AA	