

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN
QUE SE PRESENTA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 35 DE LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y OTROS
PARTICIPANTES DEL MERCADO



Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
como fiduciario del fideicomiso número 7401 (“Fibra Next”)
FIDUCIARIO EMISOR

Clave de pizarra
NEXT 25.

Domicilio del Fiduciario

Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.

Domicilio del Fideicomitente Inicial y Administrador

Antonio Dovalí Jaime 70 Torre A, Piso 11, Col. Santa Fe Zedec,
Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye la sección “1. Glosario de Términos y Definiciones” de la presente declaración de información se presenta en términos del artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado (la “Declaración de Información” o la “Declaración”).

Con fecha 8 de agosto de 2025, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar una asamblea general de Tenedores a través del sistema electrónico de envío y difusión de información EMISNET (*Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores*) de la Bolsa Mexicana de Valores, en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico “El Economista”, a ser celebrada el 25 de agosto de 2025 (la “Asamblea de Tenedores Next”),

para someter a consideración de los Tenedores, entre otros temas, la aprobación de la Transacción descrita en la presente Declaración de Información, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, y los términos y condiciones de la misma.

Breve Resumen de la Transacción

La transacción, que se someterá a los Tenedores en la próxima asamblea, consiste en una o más operaciones (la “Transacción”) por medio de las cuales Fibra Next adquiera hasta 9 Activos correspondientes al portafolio denominado el Portafolio Júpiter Adicional¹, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos (con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde incluyendo, en su caso la asunción de deuda relacionada que será asumida por un Fideicomiso Subsidiario. De manera subsecuente o simultánea a la Transacción²:

- I. La consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de: (a) los Activos de Fibra Next, incluyendo el Portafolio Júpiter Inicial y el Portafolio Júpiter Adicional, así como, recursos netos (después de gastos) en efectivo obtenidos por Fibra Next en la Oferta Pública Inicial; (b) el Portafolio Industrial FUNO, a través de un Fideicomiso Subsidiario (la “Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties”); y (c) Fibra Next adquiera el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group; y

- II. Con motivo de la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, Fibra Next y Fibra Uno recibirán las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas del Fideicomiso Subsidiario. Fibra Next tendrá el control del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico y Fibra Uno adquirirá el control de Fibra Next, en virtud de que simultáneamente a la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, se cumplirán los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno.

¹ A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control. En el Activo correspondiente al Portafolio Júpiter Adicional identificado como Santín, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de dicho Activo. Al respecto de dicho Activo, (i) podrá ser adquirido total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, (ii) podrá ser aportado directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos o (iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dicha parte alícuota y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en el fideicomiso propietario de dicho Activo mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, sin incluir la participación de terceros.

² Se pretende que estas operaciones se ejecuten de manera subsecuente o simultánea a la Transacción. En algunas secciones de este documento y según el contexto lo requiera, se presentan como parte de ésta declaración de información, a efectos de dotar a los Tenedores de información relevante acerca del contexto en el cual se ejecutaría la transacción.

La metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, **se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó en la Oferta Pública Inicial** y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.

Para la estimación de ingresos por rentas, se consideran todos los Contratos de Arrendamiento firmados y vigentes en cada portafolio, además de las rentas estimadas (con base en las rentas de mercado) de los espacios en proceso de construcción y estabilización.

Para la determinación del valor del Portafolio Júpiter Adicional se utilizó el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

Portafolio	NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	CBFI's (No. millones)
Portafolio Júpiter Inicial	1,077.6	7.45%	14,465.0		14,465.0	145
Oferta Pública Inicial			7,623.0		7,623.0	80
Total Fibra NEXT al momento de OPI	1,077.6		22,088.0	0.0	22,088.0	225
Portafolio Júpiter Adicional	1,204.1	7.45%	16,162.6	4,191.7	11,970.9	120
Total Fibra NEXT	2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	344

Fibra UNO realizará la aportación del Portafolio Industrial FUNO de manera simultánea a la aportación de los activos de Fibra NEXT al Fideicomiso Subsidiario, para lo cual, se determinó el valor del Portafolio Industrial FUNO utilizando el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Portafolio	NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	Constancias de Derechos Fideicomisarios (%)
Fibra NEXT	2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	34.76%
Portafolio Industrial FUNO	8,715.9	7.45%	116,991.3	53,066.9	63,924.4	65.24%
Total Properties	10,997.6		155,241.9	57,258.7	97,983.2	

De aprobarse, se espera que el Portafolio Consolidado esté conformado por un total de 200 Activos divididos en las siguientes categorías: 115 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría de *business parks*, incluyendo 1.1 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR. Asimismo, se espera que cuente con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR (de los cuales 5.8 millones corresponden a la categoría de logística, 1.4 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*, lo cual representa aproximadamente el 10.7% del ABR de propiedades industriales en México). Adicionalmente contaría con una reserva territorial de 1 millón de metros cuadrados disponible para desarrollo interno

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán, entre otros, los siguientes actos jurídicos:

- (i) Los Convenios de Aportación.
- (ii) Cierta Convenio de Socios, a ser celebrado entre Fibra Next, Fibra Uno y la Familia Otorgante, conforme al cual, entre otros temas se acordará la consolidación de, entre otros, el Portafolio Industrial Júpiter y el Portafolio Industrial Funo en un Fideicomiso Subsidiario y, Fibra Next recibirá, de forma exclusiva, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group, derecho que actualmente se encuentra otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno, y que sería aplicable exclusivamente sobre los Activos con vocación industrial; y
- (iii) Se pretende llevar a cabo, cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción aquí descrita, incluyendo pero sin estar limitado, al lanzamiento de diversas ofertas de intercambio por parte del Fideicomiso Subsidiario que consolide el Portafolio Consolidado, respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno, por cualquier medio permitido por la legislación aplicable y que resulte viable, eficiente y conveniente a juicio de Fibra Next, el Fideicomiso Subsidiario, sus órganos de gobierno corporativo, incluyendo sus Comités Técnicos y/o los apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos (el "Intercambio de Bonos").

Características de los Títulos

La Transacción contemplada en esta Declaración de Información no afectará de manera alguna las características de los CBFIs o los derechos que los mismos confieren a los Tenedores.

A la fecha de la presente Declaración de Información hay 198,150,000 CBFIs en circulación. Los CBFIs se encuentran inscritos en el RNV que mantiene la CNBV, de conformidad con el oficio número 153/1522/2025 de fecha 16 de julio de 2025, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2025-045.

Datos relativos a Fibra Next

Derivado de su reciente constitución y listado, Fibra Next no ha difundido y puesto a disposición del público, cualquier tipo de información relativa a su situación financiera, administrativa, operativa y/o jurídica distinta a la información incluida en el prospecto de colocación de Fibra Next de fecha 24 de julio de 2025 y en la presente Declaración de Información.

FIBRA NEXT TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER LA TRANSACCIÓN A CONSIDERACIÓN DE SU ASAMBLEA DE TENEDORES, EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN SU INFORMACIÓN FINANCIERA E INFORMACIÓN RELEVANTE QUE LOS APORTANTES HAN PROPORCIONADO Y FIBRA UNO HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.

EN CONSECUENCIA, NI FIBRA NEXT, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR TIENEN, NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE FIBRA UNO.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA NEXT QUE SE INCLUYE EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN FUE ELABORADA CONSIDERANDO QUE LA TRANSACCIÓN QUE SE DESCRIBE EN LA PRESENTE DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA NEXT ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE FIBRA NEXT O EL ADMINISTRADOR. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA NEXT COMO RESULTADO DE LA TRANSACCIÓN.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

Datos relativos a Fibra Uno

LA INFORMACIÓN SOBRE FIBRA UNO, INCLUYENDO SU SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN FUE EXTRAÍDA DE LOS REPORTES ANUALES DE FIBRA UNO DE AÑOS ANTERIORES, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE FIBRA UNO EN SU PÁGINA DE INTERNET <https://funo.mx/> Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV (www.gob.mx/cnbv) Y LA BMV (www.bmv.com.mx), EN EL ENTENDIDO QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DE LA PRESENTE DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN.

Ciudad de México, a 11 de agosto de 2025

La información que se incluye en la presente Declaración de Información contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Next, así como información pública de Fibra Uno. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

La información relacionada con esta Declaración de Información se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas e información proporcionada por los Aportantes por lo que Fibra Next no asume ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte.

Este documento puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a Fibra Next y la Transacción que reflejan las opiniones actuales de Fibra Next y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “considerar”, “esperar”, “prevé”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este documento respecto de la Transacción. En ningún caso, ni Fibra Next ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en este documento.

Este documento no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni este documento, ni nada contenido en el mismo constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno para las partes de la Transacción.

[sección de página intencionalmente en blanco]

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO -----	18
a) <i>Breve Descripción del Fideicomiso Fibra Next</i> -----	18
b) <i>Breve Descripción de Fibra Uno y E-Group</i> -----	20
c) <i>Aspectos Relevantes de la Transacción</i> -----	20
2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN -----	27
a) <i>Descripción Detallada de la Transacción</i> -----	27
b) <i>Objetivo de la Transacción</i> -----	31
c) <i>Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción</i> -----	32
d) <i>Fecha de Aprobación de la Transacción</i> -----	32
e) <i>Fecha de Canje del Macrotítulo que representa los CBFIs</i> -----	33
f) <i>Información Adicional respecto de la Transacción</i> -----	34
g) <i>Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción</i> -----	51
h) <i>Tratamiento Contable de la Transacción</i> -----	52
i) <i>Consecuencias Fiscales de la Transacción</i> -----	54
3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN -----	55
a) <i>Información del Fideicomiso Fibra Next</i> -----	55
b) <i>Información de los Aportantes</i> -----	57
c) <i>Información de Fibra Uno</i> -----	58
4. FACTORES DE RIESGO -----	60
5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA -----	74
6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA NEXT -----	77
7. CONTRATOS RELEVANTES -----	81
8. PERSONAS RESPONSABLES -----	83
a) <i>Fideicomitente Inicial</i> -----	83
b) <i>Fiduciario</i> -----	84
c) <i>Representante Común</i> -----	85
9. ANEXOS -----	86

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Declaración de Información y que no se encuentren definidos de otra manera en la misma, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el Fideicomiso Fibra Next y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

<u>Términos</u>	<u>Significados</u>
ABR	Significa área bruta rentable.
Activos	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles industriales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios.
Administrador	Significa Nearshoring Experts & Technology, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos.
Aportante	Significa E-Group, los Fideicomitentes Júpiter o cualquier otra Persona que celebre un Convenio de Aportación.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con carácter de arrendatario, sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (" <u>Deloitte</u> ").
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "NEXT 25" emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y la demás Legislación Aplicable.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Contratos de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble, celebrados por el Fiduciario o cualquier Fideicomiso Subsidiario, conforme a las políticas e instrucciones que al efecto otorgue el Comité Técnico.
Constancias de Derechos Fideicomisarios	Significa las constancias emitidas por el fiduciario de cualquier Fideicomiso Subsidiario de que se trate en favor de sus respectivos fideicomisarios, que indican los derechos fideicomisarios que corresponden a sus titulares, conforme a las cuales se hace constar el porcentaje de la participación de dichos fideicomisarios en el patrimonio del Fideicomiso Subsidiario de que se trate; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.
Convenio de Socios	Significa el convenio a ser celebrado entre Fibra Next, Fibra Uno y la Familia Otorgante, conforme al cual, entre otros temas, se acordará la consolidación de, entre otros, el Portafolio Industrial Júpiter y el Portafolio Industrial FUNO en un Fideicomiso Subsidiario y Fibra Next recibirá, de forma exclusiva, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group, derecho que actualmente se encuentra otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno, y que sería aplicable exclusivamente sobre los Activos con vocación industrial.
Convenios de Aportación	Significa, conjuntamente, los Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO, los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter Adicional y los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter Inicial.

Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO	Significa los convenios a través de los cuales Fibra Uno se adherirá y aportará el Portafolio Industrial FUNO al Fideicomiso Subsidiario celebrado para tales efectos (en su caso, con Derecho de Readquisición), con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde incluyendo la Deuda FUNO.
Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter Adicional	Significa los convenios a través de los cuales el Portafolio Júpiter Adicional sería aportado al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Next y consecuentemente, de manera directa o indirecta al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario celebrado para tales efectos (en su caso, con Derecho de Readquisición), con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde incluyendo la Deuda del Portafolio Júpiter Adicional que será asumida por un Fideicomiso Subsidiario.
Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter Inicial	Significa los convenios a través de los cuales Fibra Next aportó, en su caso, directa o indirectamente el Portafolio Next al Fideicomiso Subsidiario celebrado para tales efectos, con Derecho de Readquisición.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group	Significa el derecho de preferencia que Fibra Uno cedería al Fideicomiso, consistente en el derecho para adquirir preferentemente, bajo los mismos términos y condiciones que tengan negociados o que lleguen a negociar la Familia Otorgante con terceros, cualquier Activo con vocación industrial que dicha Familia Otorgante tenga la intención de enajenar o adquirir, siempre que dicho Activo cumpla sustancialmente con los Criterios de Elegibilidad.
Derecho de Readquisición	Significa el derecho que, en su caso y, de conformidad con el Fideicomiso Subsidiario celebrado para consolidar los Activos del Portafolio Consolidado y los Convenios de Aportación tengan respectivamente Fibra Next, los Aportantes y Fibra Uno, para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario celebrado para tales efectos.
Derechos Fideicomisarios	Significa los derechos o Constancias de Derechos Fideicomisarios concedidos a los fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios y de cualquier otro fideicomiso en los términos de los respectivos Fideicomisos Subsidiarios o los fideicomisos correspondientes, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la LGTOC.

Deuda FUNO	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN”, inciso “f. Información Adicional respecto de la Transacción”, sub-inciso “i. Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción” “Deuda relacionada con el Portafolio Industrial FUNO” de la presente Declaración.
Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN”, inciso “f. Información Adicional respecto de la Transacción”, sub-inciso “i. Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción” “Deuda relacionada con el Portafolio Industrial FUNO” de la presente Declaración.
Deuda del Portafolio Júpiter Adicional	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección “2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN”, inciso “f. Información Adicional respecto de la Transacción”, sub-inciso “i. Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción” “Deuda Relacionada con el Portafolio Júpiter Adicional” de la presente Declaración.
Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR; las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.4, 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.8., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.12, 3.21.2.14. y 3.21.2.15. de la RMF; las fichas de trámite 139/ISR, 141/ISR y 166/ISR contenidas en el Anexo 1-A de la RMF y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
E-Group	Significa el Grupo de Personas integrados por Personas, incluyendo fideicomisos, dedicados a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y de uso mixto relacionados con la Familia de Control.
Eventos Relevantes	Significa aquellos eventos que son considerados como “eventos relevantes” de conformidad con el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
Familia de Control	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores miembros de la familia El-Mann Arazi y sus parientes por afinidad; así

como los descendientes de los primeros en primer grado en línea recta por consanguineidad; y (ii) cualquier fideicomiso, sociedad, vehículo, entidad, instrumento, acuerdo o contrato a través de cual cualesquiera de las personas señaladas en el inciso (i) anterior, detenten la propiedad o derechos derivados de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

Familia Otorgante	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra a usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Fibras o FIBRAS	Significa los fideicomisos de administración denominados “ <i>fideicomisos de inversión en bienes raíces</i> ” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
Fideicomiso, Fideicomiso Fibra Next, Emisor, Fibra Next o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023 con el Fiduciario, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025 y por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025, según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts & Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V, en su calidad de representante común de los tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso.
Fideicomiso Fibra Uno o Fibra Uno	Significa el fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 1401 celebrado originalmente el 10 de enero de 2011, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento, en el cual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actúa como fiduciario, Fibra Uno Administración S.C., como fideicomitente y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por dicho fideicomiso.

Fideicomitente Inicial	Significa Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Fideicomiso 1203	Significa el fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1203: (i) cuyo fiduciario es Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más; (ii) cuyo único fideicomitente y fideicomisario es actualmente el Fideicomiso; y (iii) cuyo patrimonio se integra, entre otros, con una parte social minoritaria en el capital social del Administrador.
Fideicomiso Subsidiario	Significa cualquier fideicomiso respecto del cual el Fiduciario sea titular directa o indirectamente de Derechos Fideicomisarios y cuyo patrimonio este conformado por: (i) Activos, ya sea directamente o a través de otros Fideicomisos Subsidiarios y (ii) cualesquiera otros bienes o derechos que al efecto determine el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso; en el entendido de que, los fines de cualquiera de dichos fideicomisos deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como una figura jurídica sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.
Fideicomitentes Júpiter	Significa uno, cualesquiera y, en su caso, todos los integrantes de la Familia de Control que, en su caso, aporten directa o indirectamente Activos al Patrimonio del Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Grupo de Personas	Significa las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y

edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier autoridad gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa el ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> , que es una medida no definida por las NIIF, y que se calcula como: el total de (a) ingresos por renta, (b) ingresos por mantenimiento; y (c) cualquier otro ingreso derivado del arrendamiento de los Bienes Inmuebles menos (i) gastos de operación, (ii) gasto de predial, (iii) gastos de seguro y (iv) cualquier otro aplicable.
Oferta Pública Inicial	Significa la oferta pública primaria y colocación de CBFIs que Fibra Next llevó a cabo el 25 de julio de 2025, cuya información se encuentra públicamente disponible.
Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Fibra Next.

del Fideicomiso Fibra Next

Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Significa las personas relacionadas en términos y de conformidad con el significado atribuido a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps. \$.	Significa la moneda de curso legal en México.
Portafolio Consolidado y/o Portafolio	Significa, conjuntamente, los 182 (ciento ochenta y dos) Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO, incluyendo aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible, los 9 (nueve) Activos que conforman el Portafolio Júpiter Inicial y los 9 (nueve) Activos que conforman el Portafolio Fibra Next Adicional, dando un total de 200 (doscientos) Activos, así como la deuda relacionada con dichos portafolios.
Portafolio Industrial FUNO	Significa los 182 (ciento ochenta y dos) Activos a ser aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario, incluyendo aproximadamente 1.0 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR, así como la deuda relacionada con dichos Activos.
Portafolio Júpiter Adicional	Significa los 9 (nueve) Activos a ser aportados por los Aportantes a Fibra Next para su posterior aportación por Fibra Next, con Derecho de Readquisición, al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario, así como la deuda relacionada con dichos Activos que será asumida por este último.
Portafolio Júpiter Inicial	Significa los 9 (nueve) Activos según se describen en el prospecto de colocación de Fibra Next de fecha 24 de julio de 2025 aportados con Derecho de Readquisición al Fideicomiso Subsidiario.
Portafolio Next	Significa conjuntamente el Portafolio Júpiter Inicial y el Portafolio Júpiter Adicional.
Portafolios o Portafolio Consolidado	Significa conjuntamente el Portafolio Next y el Portafolio Industrial FUNO.

Rentas	Significa todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: rentas fijas, variables o mixtas; intereses, indemnizaciones, penas, premios; y cualesquier cantidades que, por cualquier concepto sean debidas y pagaderas conforme a los Contratos de Arrendamiento o sus garantías.
Representante Común	Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quién será el representante común de los Tenedores, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico	Significa los requisitos que debe cumplir Fibra Uno bajo las disposiciones del Fideicomiso para efectos de designar miembros del Comité Técnico.
RFA	Significa la renta fija anualizada de los Activos.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Transacción	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección <i>“Breve Resumen de la Transacción”</i> de la presente Declaración.

[sección de página intencionalmente en blanco]

1. RESUMEN EJECUTIVO

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

a) Breve Descripción del Fideicomiso Fibra Next

Constitución y Estructura

Fibra Next es un vehículo de reciente creación que realiza la adquisición, desarrollo, construcción y/o administración de Activos, directamente o a través de Fideicomisos Subsidiarios. Fibra Next directamente o a través de Fideicomisos Subsidiarios cuenta con Bienes Inmuebles que se destinan primordialmente al arrendamiento, mediante la celebración de los Contratos de Arrendamiento, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

Fibra Next es un fideicomiso constituido conforme a las leyes de 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. De igual manera, Fibra Next deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Fibra Next basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

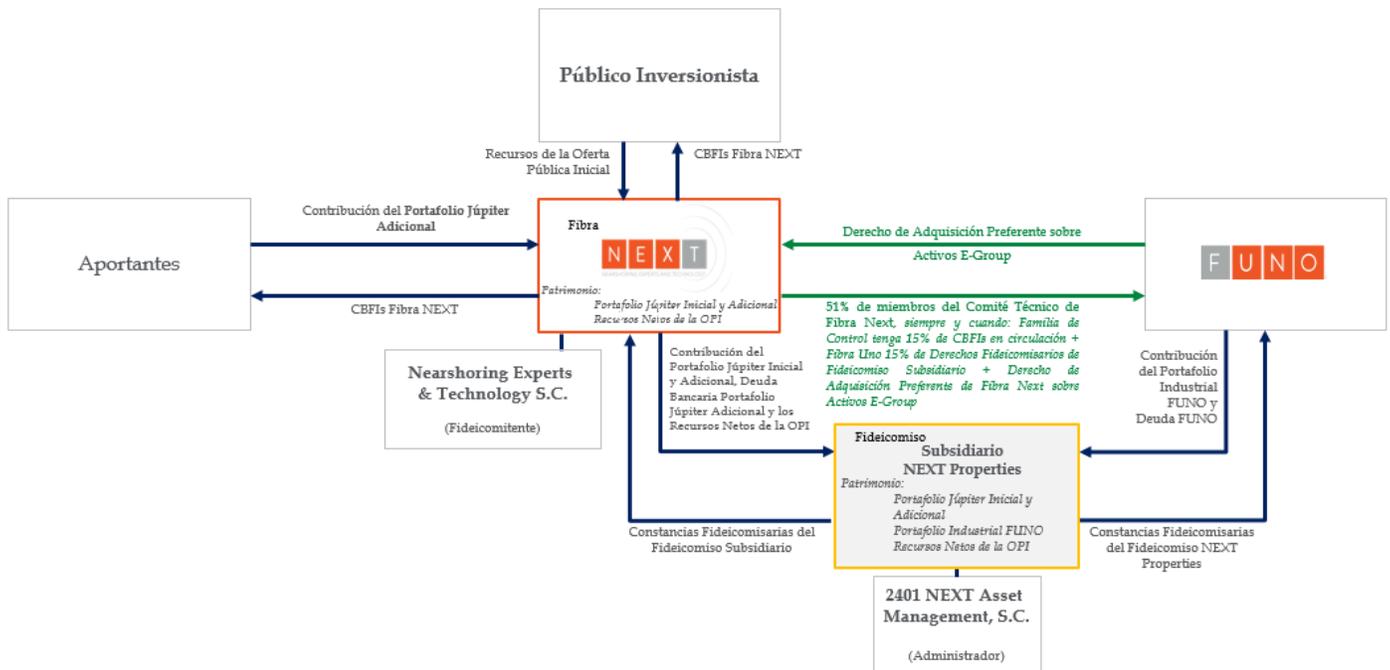
- a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos generados por los Activos del Portafolio Next.
- b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio Next, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio Next, y por encima de nuestro costo de capital.
- c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:
 - a. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor del Portafolio Next en términos reales.
 - b. El creciente valor derivado de la escasez de Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.

- d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio con Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.
- e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.
- f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de Activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

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

3

Estructura de Propuesta



[sección de página intencionalmente en blanco]

³ En la próxima Asamblea de Tenedores se propone también sustituir la operación de los inmuebles a través de un sólo administrador subsidiario de Fibra Next encargado de administrar el Portafolio Consolidado.

b) Breve Descripción de Fibra Uno y E-Group

Fibra Uno es un fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 1401 cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fibra Uno es el emisor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con la clave de pizarra "FUNO 11", los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2679-1.81-2011-001 y cotizan en la BMV.

Fibra Uno tiene una capacidad probada como ninguna otra FIBRA en México. En un periodo de 14 años, logró crecer su portafolio de bienes industriales en más de 14 veces a través del desarrollo y adquisición de bienes inmuebles. Su portafolio evolucionó de 429,389 metros cuadrados, en su oferta pública inicial, a 6,136,618 metros cuadrados en la actualidad, manteniendo un claro enfoque en la excelencia operativa que logró una ocupación promedio por encima del 97.6% desde su inicio al cierre del segundo trimestre de 2025.

Para mayor información sobre Fibra Uno, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Uno de años anteriores, así como toda la información divulgada por Fibra Uno en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo reportes trimestrales y Eventos Relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://funo.mx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte de la presente Declaración de Información.

E-Group se caracteriza por ser una de las empresas líderes en el desarrollo de bienes inmuebles industriales en el país y el socio más importante de Fibra Uno. La presencia de E-Group ha sido un factor esencial en el crecimiento y éxito de Fibra Uno. En los últimos 14 años, E-Group ha aportado y/o vendido alrededor de 4 millones de metros cuadrados de bienes inmuebles industriales. Actualmente, E-Group cuenta con alrededor de 10.7 millones de metros cuadrados de tierra con potencial para desarrollar alrededor de 5.3 millones de metros cuadrados de ABR de bienes inmuebles industriales, los cuales podrían ser aportados, vendidos o desarrollados conjuntamente con Fibra Next.

c) Aspectos Relevantes de la Transacción

La transacción, que se someterá a los Tenedores en la próxima asamblea, consiste en una o más operaciones (la "Transacción") por medio de las cuales Fibra Next adquiera hasta 9 Activos correspondientes al portafolio denominado el Portafolio Júpiter Adicional⁴, a

⁴ A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control. En el Activo correspondiente al Portafolio Júpiter Adicional identificado como Santín, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de dicho Activo. Al respecto de dicho Activo, (i) podrá ser adquirido total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, (ii) podrá ser aportado directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos o (iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dicha parte alícuota y los terceros

cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos (con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde incluyendo, en su caso la asunción de la deuda relacionada por parte de cierto Fideicomiso Subsidiario). De manera subsecuente o simultánea a la Transacción⁵:

- I. La consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de: (a) los Activos de Fibra Next, incluyendo el Portafolio Júpiter Inicial y el Portafolio Júpiter Adicional, así como, recursos netos (después de gastos) en efectivo obtenidos por Fibra Next en la Oferta Pública Inicial; (b) el Portafolio Industrial FUNO, a través de un Fideicomiso Subsidiario (la “Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties”); y (c) Fibra Next adquiera el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group; y
- II. Con motivo de la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, Fibra Next y Fibra Uno recibirán las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas del Fideicomiso Subsidiario. Fibra Next tendrá el control del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico y Fibra Uno adquirirá el control de Fibra Next, en virtud de que simultáneamente a la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, se cumplirán los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno.

La metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, **se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó la Oferta Pública Inicial** y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de construcción y estabilización.

Para la estimación de ingresos por rentas, se consideran todos los Contratos de Arrendamiento firmados y vigentes en cada portafolio, además de las rentas proyectadas de los espacios en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.

Para la determinación del valor del Portafolio Júpiter Adicional se utilizó el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en el fideicomiso propietario de dicho Activo mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, sin incluir la participación de terceros.

⁵ Se pretende que estas operaciones se ejecuten de manera subsecuente o simultánea a la Transacción. En algunas secciones de este documento y según el contexto lo requiera, se presentan como parte de ésta declaración de información, a efectos de dotar a los Tenedores de información relevante acerca del contexto en el cual se ejecutaría la transacción.

Portafolio		NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	CBFI's (No. millones)
Portafolio Inicial	Júpiter	1,077.6	7.45%	14,465.0		14,465.0	145
	Oferta Pública Inicial			7,623.0		7,623.0	80
Total Fibra NEXT al momento de OPI		1,077.6		22,088.0	0.0	22,088.0	225
Portafolio Adicional	Júpiter	1,204.1	7.45%	16,162.6	4,191.7	11,970.9	120
Total Fibra NEXT		2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	344

Fibra UNO realizará la aportación del Portafolio Industrial FUNO de manera simultánea a la aportación de los activos de Fibra NEXT al Fideicomiso Subsidiario, para lo cual, se determinó el valor del Portafolio Industrial FUNO utilizando el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

Portafolio		NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	Constancias de Derechos Fideicomisarios (%)
Fibra NEXT		2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	34.76%
Portafolio Industrial FUNO		8,715.9	7.45%	116,991.3	53,066.9	63,924.4	65.24%
Total Properties	Next	10,997.6		155,241.9	57,258.7	97,983.2	

De aprobarse, se espera que el Portafolio Consolidado esté conformado por un total de 200 Activos divididos en las siguientes categorías: 115 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría de *business parks*, incluyendo 1.1 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR. Asimismo, se espera que cuente con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR (de los cuales 5.8 millones corresponden a la categoría de logística, 1.4 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones corresponden a la categoría de *business parks*, lo cual representa aproximadamente el 10.7% del ABR de propiedades industriales en México). Adicionalmente contaría con una reserva territorial de 1 millón de metros cuadrados disponible para desarrollo interno.

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán los siguientes actos jurídicos:

- (i) Los Convenios de Aportación.
- (ii) Cierta Convenio de Socios, a ser celebrado entre Fibra Next, Fibra Uno y la Familia Otorgante, conforme al cual, entre otros temas, se acordará la consolidación de, entre otros, el Portafolio Industrial Júpiter y el Portafolio Industrial Funo en un Fideicomiso Subsidiario y Fibra Next recibirá, de forma exclusiva, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group, derecho que actualmente se encuentra otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno, y que sería aplicable exclusivamente a Activos con vocación industrial; y
- (iii) Se pretende llevar a cabo, cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción aquí descrita, incluyendo pero sin estar limitado, al lanzamiento de diversas ofertas de intercambio por parte del Fideicomiso Subsidiario que consolide el Portafolio Consolidado, respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno, por cualquier medio permitido por la legislación aplicable y que resulte viable, eficiente y conveniente a juicio de Fibra Next, el Fideicomiso Subsidiario, sus órganos de gobierno corporativo, incluyendo sus Comités Técnicos y/o los apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos.

Consideramos que en caso de lograrse la consolidación de los Activos del Portafolio Consolidado, se estaría creando una de las mejores opciones para inversionistas que buscan un vehículo líquido, con crecimiento y exposición directa a las tendencias de logística, *e-commerce* y *nearshoring* en México.

Es importante mencionar que la información presentada en la presente Declaración de Información, asume la consolidación de los Portafolios de forma simultánea; sin embargo, podríamos llevar a cabo la Transacción mediante operaciones parciales y no necesariamente en un solo acto y de manera simultánea.

Entre otros, se pretende que, el Fideicomiso Subsidiario lleve a cabo diversas ofertas de intercambio respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno y no se puede asegurar que dichas ofertas serán exitosas.

- **Se pretende que Fibra Uno ejerza control sobre Fibra Next, quien a su vez ejercerá control sobre el Fideicomiso Subsidiario.**

Como parte de la Transacción, se prevé que Fibra Uno ejerza control sobre Fibra Next mediante el nombramiento de la mayoría (la mitad más uno) de los integrantes del Comité Técnico, siempre que se cumplan, de forma concurrente, los siguientes requisitos: (i) la Familia de Control conserve la titularidad de, al menos, el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga, directa o indirectamente, una participación igual o superior al 15 % (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe Fibra Next; y (iii) el Fiduciario, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso Subsidiario, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group. El cumplimiento de estas condiciones

implicaría que Fibra Next consolide contablemente al Fideicomiso Subsidiario y Fibra Uno consolide contablemente a Fibra Next.

- **Se pretende que el Fideicomiso Subsidiario a través del cual se consoliden los Activos de los Portafolios adquiera diferentes pasivos relacionados con el Portafolio Júpiter Adicional y el Portafolio Industrial FUNO mediante diversas operaciones.**

Para mayor información relacionada con los pasivos que serían asumidos por el Fideicomiso Subsidiario en el cual se consolidarían los Activos de los Portafolios, favor de referirse al apartado “(i) Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción” de la subsección “e) Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN” de la presente Declaración de Información.

- **Porcentajes de participación.**

Fibra Uno pretende que los documentos que sean celebrados con relación a la Transacción, hagan constar el porcentaje de participación individual en la Transacción y el Fideicomiso Subsidiario resultante de la misma, en las siguientes proporciones que se han estimado y que podrían modificarse una vez que se acuerden los términos definitivos de la Transacción entre las partes: (i) Fibra Uno sería titular de aproximadamente 65.24% (sesenta y cinco punto veinticuatro por ciento) de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario; y (ii) Fibra Next sería titular de aproximadamente 34.76% (treinta y cuatro punto setenta y seis por ciento) de los Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario, una vez que se lleve a cabo la consolidación de los Activos y pasivos que integran los Portafolios.

- **Convenios diversos**

Para la implementación y perfeccionamiento de la Transacción, se contempla contar con diversos convenios, contratos, instrumentos y/o documentos, entre los que destacan, de manera enunciativa mas no limitativa, los siguientes:

- (i) Fideicomiso Subsidiario. Contrato de fideicomiso irrevocable de administración en el que Fibra Next y Fibra Uno participarán como fideicomitentes-fideicomisarios, cuyo objeto principal sería recibir, conservar y administrar el Portafolio Consolidado. Este Fideicomiso Subsidiario sería controlado por Fibra Next y, está a su vez, sería controlado por Fibra Uno. Dicho Fideicomiso Subsidiario incluiría, entre otras disposiciones, las relativas al otorgamiento del Derecho de Readquisición en favor de Fibra Uno y Fibra Next para readquirir la propiedad de los Activos que serían aportados por cada uno de ellos a su patrimonio.
- (ii) Convenio de Socios. Contrato mediante el cual Fibra Uno, con la anuencia de la Familia de Control cederá a Fibra Next el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de 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.

(iii) Convenios de Aportación de Activos:

- a. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Adicional a Fibra Next y de Fibra Next al Fideicomiso Subsidiario.* Instrumentos mediante los cuales los Aportantes transferirían, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Adicional, incluyendo sin limitar los Bienes Inmuebles, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Next a cambio de CBFIs. Adicionalmente, se preverá la aportación de dichos Activos del Portafolio Júpiter Adicional por Fibra Next al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios y preservando Fibra Next el Derecho de Readquisición;
- b. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Inicial al Fideicomiso Subsidiario.* Instrumentos mediante los cuales Fibra Next transfirió, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Inicial, incluyendo sin limitar los Bienes Inmuebles, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios; y
- c. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Industrial FUNO al Fideicomiso Subsidiario.* Instrumentos mediante los cuales Fibra Uno se adherirá al Fideicomiso Subsidiario y transferiría, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Industrial FUNO, incluyendo sin limitar los Bienes Inmuebles, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios.

(iv) Convenios de Cesión y Asunción de Deuda:

- a. *Deuda del Portafolio Júpiter Adicional.* Convenios de cesión y asunción de deuda mediante los cuales se cedería la Deuda del Portafolio Júpiter Adicional, para ser asumida por el Fideicomiso Subsidiario.
- b. *Deuda del Portafolio Industrial FUNO.* Convenios de cesión y asunción de deuda mediante los cuales se cedería la Deuda FUNO, para ser asumida por el Fideicomiso Subsidiario.

Los Portafolios, los activos y pasivos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, Fibra Next solicitará a los Tenedores una autorización amplia para que su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio

Industrial Next Properties. Lo anterior, en el entendido que, no existirá variación en la metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, la cual se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó el IPO de Fibra NEXT y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.

- **Gobierno Corporativo**

Pretendemos que una vez concretada la Transacción, se cuenten con disposiciones de gobierno corporativo aceptables para Fibra Next en el Fideicomiso Subsidiario a través del cual se lleve a cabo la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, así como en otras sociedades resultantes de la Transacción, en su caso.

- **Información financiera proforma**

El Auditor Externo llevó a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - “Trabajos de aseguramiento sobre la *Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento.

Para información detallada respecto a la información financiera que se presente en la Declaración de Información, ver sección “5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA”, de la presente Declaración de Información.

[sección de página intencionalmente en blanco]

2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

a) Descripción Detallada de la Transacción

Antecedentes:

Con fecha 9 de octubre de 2023, la asamblea de tenedores de Fibra Uno, con una asistencia del 89%, y la votación favorable del 100% de los presentes, autorizó, entre otras cosas, la propuesta para llevar a cabo la segregación de los Activos Industriales (según dicho término quedó definido en el acta de asamblea levantada con motivo de la misma), del resto de Activos que conforman el patrimonio del fideicomiso de Fibra Uno y su aportación a un vehículo de nueva creación en los términos expuestos cuyo fin primordial será el llevar a cabo inversiones o coinversiones en Bienes Inmuebles, inclusive con partes relacionadas, con vocación o uso industrial para ser otorgados en arrendamiento a terceros, así como, la operación y administración de dichos Activos.

Asimismo aprobó que el vehículo a cuyo patrimonio serían aportados los Activos Industriales, lleve a cabo la contratación directa o indirecta de financiamientos, líneas de crédito, así como cualesquier medios de financiamiento, incluyendo la emisión directa o indirecta, de deuda pública o privada, nacional o extranjera, con o sin garantía, siempre y cuando se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso Fibra Uno o la legislación vigente aplicable, así como en su caso, obtener las autorizaciones requeridas conforme a las obligaciones vigentes del Fideicomiso Fibra Uno, para llevar a cabo la transferencia o cesión de parte de la deuda del Fideicomiso Fibra Uno, ligada a los Activos Industriales y sus accesorios a dicho vehículo.

De igual forma, se autorizó que se obtuvieran todos los trámites y/o actos frente a cualesquier autoridades gubernamentales o Personas a fin de obtener todas las autorizaciones que correspondan conforme a la legislación vigente aplicable.

La Transacción:

La transacción, que se someterá a los Tenedores en la próxima asamblea, consiste en una o más operaciones (la "Transacción") por medio de las cuales Fibra Next adquiera hasta 9 Activos correspondientes al portafolio denominado el Portafolio Júpiter Adicional⁶, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos (con todo lo que de hecho y por

⁶ A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control. En el Activo correspondiente al Portafolio Júpiter Adicional identificado como Santín, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de dicho Activo. Al respecto de dicho Activo, (i) podrá ser adquirido total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, (ii) podrá ser aportado directamente a Fibra NEXT por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos o (iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dicha parte alícuota y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en el fideicomiso propietario de dicho Activo mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, sin incluir la participación de terceros.

derecho les corresponde incluyendo, en su caso la asunción de la deuda relacionada por parte de cierto Fideicomiso Subsidiario). De manera subsecuente o simultánea a la Transacción⁷:

- I. La consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de: (a) los Activos de Fibra Next, incluyendo el Portafolio Júpiter Inicial y el Portafolio Júpiter Adicional, así como, recursos netos (después de gastos) en efectivo obtenidos por Fibra Next en la Oferta Pública Inicial; (b) el Portafolio Industrial FUNO, a través de un Fideicomiso Subsidiario (la "Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties"); y (c) Fibra Next adquiera el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group; y
- II. Con motivo de la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, Fibra Next y Fibra Uno recibirán las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas del Fideicomiso Subsidiario. Fibra Next tendrá el control del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico y Fibra Uno adquirirá el control de Fibra Next, en virtud de que simultáneamente a la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, se cumplirán los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno.

La metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, **se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó la Oferta Pública Inicial** y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.

Para la estimación de ingresos por rentas, se consideran todos los Contratos de Arrendamiento firmados y vigentes en cada portafolio, además de las rentas estimadas (con base en las rentas de mercado) de los espacios en proceso de construcción y estabilización.

Para la determinación del valor del Portafolio Júpiter Adicional se utilizó el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

⁷ Se pretende que estas operaciones se ejecuten de manera subsecuente o simultánea a la Transacción. En algunas secciones de este documento y según el contexto lo requiera, se presentan como parte de ésta declaración de información, a efectos de dotar a los Tenedores de información relevante acerca del contexto en el cual se ejecutaría la Transacción.

Portafolio		NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	CBFI's (No. millones)
Portafolio Inicial	Júpiter	1,077.6	7.45%	14,465.0		14,465.0	145
	Oferta Pública Inicial			7,623.0		7,623.0	80
Total Fibra NEXT al momento de OPI		1,077.6		22,088.0	0.0	22,088.0	225
Portafolio Adicional	Júpiter	1,204.1	7.45%	16,162.6	4,191.7	11,970.9	120
Total Fibra NEXT		2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	344

Fibra UNO realizará la aportación del Portafolio Industrial FUNO de manera simultánea a la aportación de los activos de Fibra NEXT al Fideicomiso Subsidiario, para lo cual, se determinó el valor del Portafolio Industrial FUNO utilizando el mismo margen de recuperación de mantenimiento y servicios, el mismo margen NOI y **el mismo Cap Rate (tasa de capitalización) que aplicamos en la Oferta Pública Inicial**. Posteriormente, se ajusta ese valor en función de la deuda de cada portafolio que será asumida por el Fideicomiso Subsidiario, obteniendo así el capital neto aportado por cada uno, como se detalla a continuación.

Portafolio		NOI (Ps.\$ millones)	Cap Rate (%)	Valuación (Ps.\$ millones)	Deuda (Ps.\$ millones)	Capital Neto (Ps.\$ millones)	Constancias de Derechos Fideicomisarios (%)
Fibra NEXT		2,281.8		38,250.6	4,191.7	34,058.8	34.76%
Portafolio Industrial FUNO		8,715.9	7.45%	116,991.3	53,066.9	63,924.4	65.24%
Total Properties	Next	10,997.6		155,241.9	57,258.7	97,983.2	

De aprobarse, se espera que el Portafolio Consolidado esté conformado por un total de 200 Activos divididos en las siguientes categorías: 115 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría de *business parks*, incluyendo 1.1 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR. Asimismo, se espera que cuente con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR (de los cuales 5.8 millones corresponden a la categoría de logística, 1.4 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*, lo cual representa aproximadamente el 10.7% del ABR de propiedades industriales en México). Adicionalmente contaría con una reserva territorial de 1 millón de metros cuadrados disponible para desarrollo interno.

En virtud de la Transacción descrita con anterioridad, se celebrarán los siguientes actos jurídicos:

- (i) Los Convenios de Aportación.
- (ii) Cierta Convenio de Socios, a ser celebrado entre Fibra Next, Fibra Uno y la Familia Otorgante, conforme al cual, entre otros temas, se acordará la consolidación de, entre otros, el Portafolio Industrial Júpiter y el Portafolio Industrial Funo en un Fideicomiso Subsidiario y Fibra Next recibirá, de forma exclusiva, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group, derecho que actualmente se encuentra otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno, y que sería aplicable exclusivamente a Activos con vocación industrial; y
- (iii) Se pretende llevar a cabo, cualesquier otros contratos, acuerdos y convenios que sean conexos o accesorios a fin de llevar a cabo y completar la Transacción aquí descrita, incluyendo pero sin estar limitado, al lanzamiento de diversas ofertas de intercambio, por parte del Fideicomiso Subsidiario que consolide el Portafolio Consolidado, respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno, por cualquier medio permitido por la legislación aplicable y que resulte viable, eficiente y conveniente a juicio de Fibra Next, el Fideicomiso Subsidiario, sus órganos de gobierno corporativo, incluyendo sus Comités Técnicos y/o los apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos (el “Intercambio de Bonos”).

Asamblea de Tenedores Next

El 8 de agosto de 2025, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores Next, a través del sistema electrónico de envío y difusión de información EMISNET (*Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores*) de la Bolsa Mexicana de Valores, en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico “El Economista”, a ser celebrada el 25 de agosto de 2025, para someter a consideración de los Tenedores, entre otros temas, la aprobación de la Transacción descrita en la presente Declaración de Información, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, y los términos y condiciones de la misma.

En dicha Asamblea de Tenedores Next se solicitará, entre otros temas: (i) la aprobación de la Transacción; (ii) la aprobación para emitir CBFIs para entregar a los Fideicomitentes Júpiter por la aportación de hasta 9 propiedades correspondientes al Portafolio Júpiter Adicional; (iii) aprobación respecto del derecho que tendría Fibra Uno para intercambiar, a cambio de CBFIs del Fideicomiso, las Constancias de Derechos Fideicomisarios que detente Fibra Uno en el Fideicomiso Subsidiario, así como emitir CBFIs para entregar en un futuro a Fibra Uno en caso de que éste ejerza dicho derecho de intercambio; y (iv) que los Tenedores instruyan y faculten a los órganos sociales, a los apoderados de Fibra Next y a los delegados especiales que la propia Asamblea designe para que, sin necesidad de ulteriores autorizaciones, negocien, acuerden, modifiquen, celebren, rescindan y ratifiquen todos los convenios, contratos, instrumentos y documentos necesarios para implementar y lleven a cabo cualesquiera actos necesarios para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción.

Los Portafolios, los activos y pasivos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, Fibra Next solicitará a los Tenedores una autorización amplia para que su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties. **Lo anterior, en el entendido que, no existirá variación en la metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, la cual se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó el IPO de Fibra NEXT y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.**

La Transacción podrán ejecutarse en uno o varios actos sucesivos, por cualquier medio permitido por la legislación aplicable.

Aprobaciones de los Aportantes

Para concretar la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, los órganos corporativos de cada uno de los Aportantes deberán aprobar, instruir y ejecutar los actos necesarios. Se estima que dichas aprobaciones podrían obtenerse en agosto de 2025; sin embargo, no es posible asegurar que se logren en ese periodo ni que, en definitiva, se obtengan todas las autorizaciones requeridas.

Autorización por parte de la COFECE

Exclusivamente en caso de que conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable sea aplicable y la Asamblea de Tenedores Next apruebe llevar a cabo la Transacción mencionada en esta Declaración de Información la consumación de la Transacción podría estar sujeta a la obtención de la autorización correspondiente de la Comisión Federal de Competencia Económica.

b) Objetivo de la Transacción

El objetivo principal de la Transacción consiste en llevar a cabo la aportación del Portafolio Júpiter Adicional y, de manera subsecuente o simultánea, llevar a cabo la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties con el propósito de que el Portafolio Consolidado se constituya como una de las mejores opciones para inversionistas nacionales e internacionales que buscan un vehículo internalizado, líquido, con crecimiento y exposición directa a las tendencias de logística, *e-commerce* y *nearshoring* en México.

[sección de página intencionalmente en blanco]

c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción

(i) Fuentes de Financiamiento

A esta fecha no se tiene previsto llevar a cabo la contratación de algún financiamiento para ejecutar la Transacción y prevemos que los gastos de la Transacción a ser cubiertos por Fibra Uno y Fibra Next, según corresponda, sean pagados con recursos propios.

(ii) Gastos derivados de la Transacción:

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Transacción, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de Fibra Uno y Fibra Next, según corresponda. Se espera que los gastos derivados de la Transacción para Fibra Next sean de aproximadamente \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos 00/100).

d) Fecha de Aprobación de la Transacción

Fibra Next

Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores Next, para someter a consideración de los Tenedores la aprobación de la Transacción descrita en la presente Declaración de Información en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, y los términos y condiciones de la misma.

En dicha Asamblea de Tenedores Next se solicitará, entre otros temas: (i) la aprobación de la Transacción; (ii) la aprobación para emitir CBFIs para entregar a los Fideicomitentes Júpiter por la aportación de hasta 9 propiedades correspondientes al Portafolio Júpiter Adicional; (iii) aprobación respecto del derecho que tendría Fibra Uno para intercambiar, a cambio de CBFIs del Fideicomiso, las Constancias de Derechos Fideicomisarios que detente Fibra Uno en el Fideicomiso Subsidiario, así como emitir CBFIs para entregar en un futuro a Fibra Uno en caso de que éste ejerza dicho derecho de intercambio; y (iv) que los Tenedores instruyan y faculten a los órganos sociales, a los apoderados de Fibra Next y a los delegados especiales que la propia Asamblea designe para que, sin necesidad de ulteriores autorizaciones, negocien, acuerden, modifiquen, celebren, rescindan y ratifiquen todos los convenios, contratos, instrumentos y documentos necesarios para implementar y lleven a cabo cualesquiera actos necesarios para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción.

Se espera que la Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 25 de agosto de 2025 resuelva sobre, entre otras, la autorización para llevar a cabo la Transacción.

Fibra Uno

Con fecha 9 de octubre de 2023, la asamblea de tenedores de Fibra Uno, con una asistencia del 89%, y la votación favorable del 100% de los presentes, autorizó, entre otras cosas, la propuesta para llevar a cabo la segregación de los Activos Industriales (según dicho término

quedó definido en el acta de asamblea levantada con motivo de la misma), del resto de Activos que conforman el patrimonio del fideicomiso de Fibra Uno y su aportación a un vehículo de nueva creación en los términos expuestos cuyo fin primordial será el llevar a cabo inversiones o coinversiones en Bienes Inmuebles, inclusive con partes relacionadas, con vocación o uso industrial para ser otorgados en arrendamiento a terceros, así como, la operación y administración de dichos Activos.

Asimismo aprobó que el vehículo a cuyo patrimonio serían aportados los Activos Industriales, lleve a cabo la contratación directa o indirecta de financiamientos, líneas de crédito, así como cualesquier medios de financiamiento, incluyendo la emisión directa o indirecta, de deuda pública o privada, nacional o extranjera, con o sin garantía, siempre y cuando se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso Fibra Uno o la legislación vigente aplicable, así como en su caso, obtener las autorizaciones requeridas conforme a las obligaciones vigentes del Fideicomiso Fibra Uno, para llevar a cabo la transferencia o cesión de parte de la deuda del Fideicomiso Fibra Uno, ligada a los Activos Industriales y sus accesorios a dicho vehículo.

De igual forma, se autorizó que se obtuvieran todos los trámites y/o actos frente a cualesquier autoridades gubernamentales o Personas a fin de obtener todas las autorizaciones que correspondan conforme a la legislación vigente aplicable.

Aprobaciones de los Aportantes

Para concretar la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, los órganos corporativos de cada uno de los Aportantes deberán aprobar, instruir y ejecutar los actos necesarios. Se estima que dichas aprobaciones podrían obtenerse en agosto de 2025; sin embargo, no es posible asegurar que se logren en ese periodo ni que, en definitiva, se obtengan todas las autorizaciones requeridas.

e) Fecha de Canje del Macrotítulo que representa los CBFIs

Se espera llevar a cabo el canje del macrotítulo de los CBFIs una vez que se lleve a cabo la operación u operaciones por medio de las cuales se lleve a cabo la aportación del Portafolio Júpiter Adicional y la consecuente entrega de CBFIs a los Aportantes derivado de la aportación del Portafolio Júpiter Adicional.

[sección de página intencionalmente en blanco]

f) *Información Adicional respecto de la Transacción*

(i) Gravámenes de los Activos Involucrados en la Transacción.

A continuación se presenta una tabla con los gravámenes (ya sea que estén afectados a un fideicomiso de garantía y/o gravados con hipoteca) relacionados con la Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción que sería asumida por el Fideicomiso Subsidiario:

Propiedades Gravadas	
<u>Portafolio Júpiter Adicional</u>	<u>Portafolio Industrial FUNO</u>
08001 COACALCO	38001 DOÑA ROSA
29012 LERMA PARK III	
29017 BARRIENTOS II	
29031 ATIZAPAN PARK	
29032 TULTEPARK	
32001 CHIQUIHUITTE	
35004 LOS REYES	
80001 TULTIPARK III	
98001 SANTIN	

(ii) Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción

Se tiene la intención de que el Fideicomiso Subsidiario asuma diversos pasivos relacionados con el Portafolio Júpiter Adicional y el Portafolio Industrial FUNO, mediante diversas operaciones, las cuales pudieran ser ejecutadas parcialmente, de manera simultánea o sucesiva.

Deuda Relacionada con el Portafolio Júpiter Adicional

A continuación se detallan los contratos y montos que estimamos se asumirían por el Fideicomiso Subsidiario como consecuencia de la aportación del Portafolio Júpiter Adicional (la “Deuda del Portafolio Júpiter Adicional”):

	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (Ps.\$ millones)	Monto (Us.\$ millones)	Total (Ps.\$ millones) ¹
Deuda Bancaria						
Crédito Júpiter	Pesos	TIIIE a 28 días + 1.35%	feb-31	\$1,851.3		\$1,851.3
Crédito Atizapán Park y Tultepark	Dólares	SOFR 3 meses + 2.35%	may-29		\$12.5	\$236.1
Crédito Atizapán Park y Tultepark	Pesos	TIIIE a 28 días + 1.85%	may-29	\$1,050.0		\$1,050.0
Crédito Santín	Pesos	7.46%	mar-31	\$542.0		\$542.0
Crédito Santín	Pesos	10.90%	jun-27	\$512.3		\$512.3
Deuda Bancaria Total						\$4,191.7
Vida Promedio de la Deuda						5.8 años
Tasa de Interés Promedio						9.44%

1. Se utilizó un tipo de cambio al cierre de junio de 2025 de 18.8928

* Cifras al 30 de junio de 2025.

Las asunciones por parte del Fideicomiso Subsidiario de los créditos antes referidos serán identificadas en lo sucesivo como la “Asunción de Deuda del Portafolio Júpiter Adicional”.

Deuda relacionada con el Portafolio Industrial FUNO

A continuación se detallan los contratos y montos que estimamos se asumirían por el Fideicomiso Subsidiario como consecuencia de la aportación del Portafolio Industrial FUNO (la “Deuda FUNO” y conjuntamente con la Deuda del Portafolio Júpiter Adicional, la “Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción”):

	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (Ps.\$ millones)	Monto (Us.\$ millones)	Total (Ps.\$ millones)
Deuda Bancaria						
Crédito Titán	Dólares	SOFR 1 mes + 210 bps	sep-29		\$750.0	\$14,169.6
Citibanamex	Dólares	SOFR 1 mes + 80 bps	nov-25		\$145.0	\$2,739.5
Crédito Doña Rosa	Pesos	11.58%	nov-28	\$733.9		\$733.9
Deuda Bancaria Total						\$17,642.9
Bonos						
Bono Internacional	Dólares	4.87%	dic-30		\$387.5	\$7,321.0
Bono Internacional	Dólares	7.70%	dic-32		\$250.0	\$4,723.2
Bono Internacional	Dólares	7.38%	dic-34		\$300.0	\$5,667.8
Bono Internacional	Dólares	8.25%	dic-37		\$150.0	\$2,833.9
Bono Internacional	Dólares	6.95%	dic-44		\$350.0	\$6,612.5
Bono Internacional	Dólares	6.39%	dic-50		\$437.5	\$8,265.6
Bonos Total						\$35,424.0
Deuda Total						\$53,066.9
Vida Promedio de la Deuda						10.7 años
Cupón Promedio						6.58%

1. Se utilizó un tipo de cambio al cierre de junio de 2025 de 18.8928

* Cifras al 30 de junio de 2025.

La asunción de la deuda antes referida por parte del Fideicomiso Subsidiario como consecuencia de la aportación del Portafolio Industrial FUNO será identificada en lo sucesivo como “Asunción de Deuda FUNO” y junto con la Asunción de Deuda del Portafolio Júpiter Adicional, la “Asunción de la Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción”.

Deuda relacionada con el Portafolio Júpiter Inicial

A la fecha del presente, los Activos del Portafolio Júpiter Inicial se encuentran libres de gravámenes o pasivos de cualquier índole; sin reserva ni limitación en su dominio, por lo que el Fideicomiso Subsidiario no asumió deuda alguna relacionada con dichos Activos.

Pretendemos que Fibra Next consolide en su totalidad en un Fideicomiso Subsidiario, incluyendo la Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción, que al

30 de junio de 2025 ascendía a Ps. \$57,258.7 millones, lo cual incluye la deuda del Portafolio Consolidado. Dependiendo de las negociaciones finales entre las partes de la Transacción, podrá consolidarse un monto menor al indicado de la Deuda Inicial del Fideicomiso Subsidiario al Concluir la Transacción.

(iii) Dictamen Valuatorio:

La valuación económica de la Transacción ha sido planteada considerando el NOI anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas **a un Cap Rate (tasa de capitalización) homogéneo idéntico a aquél de la Oferta Pública Inicial.**

(iv) Descripción de los Activos:

Portafolio Júpiter Inicial

El Portafolio Júpiter Inicial cuenta con 9 Activos de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada. Los Activos del Portafolio Júpiter Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m ²)	ABR Ocupada (m ²)	Ocupación (%)	ABR en Proceso de Estabilización (m ²)	ABR Total (m ²)	% del Total	RFA Estabilizada (Ps.\$ millones)	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.\$ millones)	RFA Total (Ps.\$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m ²
Área Metropolitana de la CDMX	5	301,021	301,021	100.0%	24,780	325,801	43.2%	411.3	62.9	474.2	39.4%	121.3
Área Metropolitana de Guadalajara	2	193,401	193,401	100.0%	191,538	384,939	51.1%	257.2	422.7	679.9	56.5%	147.2
Querétaro	1	35,855	35,855	100.0%	0	35,855	4.8%	45.1	0.0	45.1	3.8%	104.9
Mercados secundarios	1	7,000	7,000	100.0%	0	7,000	0.9%	3.2	0.0	3.2	0.3%	37.9
Total	9	537,277	537,277	100.0%	216,318	753,595	100.0%	716.8	485.6	1,202.4	100.0%	133.0

Portafolio Júpiter Adicional

El Portafolio Júpiter Adicional cuenta con 9 propiedades de logística con 759,558 metros cuadrados de ABR, con 699,988 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 59,570 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. Los Activos del Portafolio Júpiter Adicional se ubican estratégicamente en 2 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México y el Estado de México.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m ²)	ABR Ocupada (m ²)	Ocupación (%)	ABR en Proceso de Estabilización (m ²)	ABR Total (m ²)	% del Total	RFA Estabilizada (Ps.\$ millones)	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.\$ millones)	RFA Total (Ps.\$ millones)	% del Total	Renta Promedio/m ²
Área Metropolitana de la CDMX	7	453,397	453,397	100.0%	57,500	510,897	67.4%	720.0	146.1	866.0	70.4%	141.3
Toluca Lerma	-	246,591	246,591	100.0%	0	246,591	32.6%	364.0	0.0	364.0	0.3	123.0
Total	9	699,988	699,988	100.0%	57,500	757,488	100.0%	1,083.9	146.1	1,230.0	1.0	135.3

Portafolio Industrial FUNO

El Portafolio Industrial FUNO está integrado por 182 Activos, divididos en 97 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría *business parks*, con un total de 6,136,387 metros cuadrados de ABR, lo cual representa aproximadamente el 8.5% del ABR de propiedades industriales en México. Todos los Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO se encuentran estabilizados. Adicionalmente, FUNO aportará junto con su portafolio estabilizado, una reserva territorial de 1.0 m² para desarrollar internamente.

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO se ubican estratégicamente en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas. Estos mercados son los más dinámicos y grandes de México. Al 30 de junio de 2025, el ABR del Portafolio Industrial FUNO ascendía a 6,136,387 m². El 50.5% del ABR total del Portafolio Industrial FUNO está ubicado en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo que consideramos una de las ventajas competitivas más fuertes que se tienen. El área metropolitana de la Ciudad de México representa alrededor del 23.2% de la población mexicana y el 26.0% del PIB real del país⁸. La creciente demanda por inmuebles industriales con ubicación estratégica derivado de la centralización logística del país, la disponibilidad de energía eléctrica y la mano de obra calificada han convertido a la Ciudad de México y su área metropolitana en el principal destino para la inversión extranjera directa. Además del área metropolitana de la Ciudad de México, los principales mercados industriales en los que se ubican los Activos del Portafolio Industrial FUNO incluyen Nuevo León, Toluca, Ciudad Juárez, Querétaro, Tamaulipas, Guadalajara y Tijuana, entre otros.

[sección de página intencionalmente en blanco]

⁸ Fuente: INEGI: Producto Interno Bruto por Entidad Federativa y Población total por entidad federativa.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m ²)	ABR Ocupada (m ²)	Ocupación (%)	ABR Total (m ²)	% del Total	RFA Total (Ps.\$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m ²
Área Metropolitana de la CDMX	37	3,026,759	2,952,188	97.5%	3,026,759	49.3%	4,626.4	52.0%	127.4
Área Metropolitana de Monterrey	41	718,985	696,733	96.9%	718,985	11.7%	1,076.6	12.1%	124.8
Toluca - Lerma	7	540,153	540,003	100.0%	540,153	8.8%	694.0	7.8%	107.1
Ciudad Juárez	21	351,614	351,614	100.0%	351,614	5.7%	457.4	5.1%	108.4
Querétaro	9	325,972	312,084	95.7%	325,972	5.3%	449.9	5.1%	115.0
Área Metropolitana de Guadalajara	5	269,628	268,122	99.4%	269,628	4.4%	367.5	4.1%	113.6
Reynosa/Matamoros	20	268,544	236,618	88.1%	268,544	4.4%	318.5	3.6%	98.8
Mercados secundarios	12	215,094	215,094	100.0%	215,094	3.5%	294.4	3.3%	114.1
Tijuana	14	208,803	208,803	100.0%	208,803	3.4%	320.6	3.6%	128.0
Saltillo/Ramos Arizpe	7	110,072	110,072	100.0%	110,072	1.8%	144.6	1.6%	109.5
Puebla	9	100,994	100,994	100.0%	100,994	1.6%	153.2	1.7%	126.4
Total	182	6,136,618	5,992,325	97.6%	6,136,618	100.0%	8,903.2	100.0%	120.9

Descripción del Portafolio Consolidado

De consumarse la Transacción, el Portafolio Consolidado estaría integrado por 200 Activos con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR estabilizados con una ocupación de 97.9% y 0.3 millones de metros cuadrados en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo, de los cuales 5.8 millones corresponden a la categoría de logística, 1.4 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*, lo cual representa aproximadamente el 10.7% del ABR de propiedades industriales en México y contaría con una reserva territorial para desarrollar internamente de alrededor de 1.0 millones de metros cuadrados. Adicionalmente contaría con una reserva territorial de 1 millón de metros cuadrados disponible para desarrollo interno.

Los Activos del Portafolio Consolidado se ubican estratégicamente en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas. El 50.5% del ABR total del Portafolio Consolidado está ubicado en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo que consideramos una de las ventajas competitivas más fuertes que se tienen. El área metropolitana de la Ciudad de México representa alrededor del 23.2% de la población mexicana y el 26.0% del PIB real del país⁹. La creciente demanda por inmuebles industriales con ubicación estratégica derivado de la centralización logística del país, la disponibilidad de energía eléctrica y la mano de obra calificada han convertido a la Ciudad

⁹ Fuente: INEGI: Producto Interno Bruto por Entidad Federativa y Población total por entidad federativa.

de México y su área metropolitana en el principal destino para la inversión extranjera directa. Además del área metropolitana de la Ciudad de México, los principales mercados industriales en los que se ubican los Activos del Portafolio Consolidado incluyen Ciudad de México, Nuevo León, Toluca, Ciudad Juárez, Querétaro, Tamaulipas, Guadalajara y Tijuana, entre otros.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m ²)	ABR Ocupada (m ²)	ABR en Proceso de Estabilización (m ²)	ABR Total (m ²)	% del Total	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.\$ millones)	RFA Estabilizada (Ps.\$ millones)	RFA Total (Ps.\$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m ²
Área Metropolitana de la CDMX	49	3,781,178	3,706,607	82,280	3,863,458	50.5%	209.0	5,757.6	5,966.6	52.6%	128.7
Toluca - Lerma	9	786,743	786,593	0	786,743	10.3%	0.0	1,058.0	1,058.0	9.3%	112.1
Área Metropolitana de Monterrey	41	718,985	696,733	0	718,985	9.4%	0.0	1,076.6	1,076.6	9.5%	124.8
Área Metropolitana de Guadalajara	7	463,029	461,523	191,538	654,567	8.6%	422.7	624.7	1,047.4	9.2%	133.3
Querétaro	10	361,827	347,939	0	361,827	4.7%	0.0	495.1	495.1	4.4%	114.0
Ciudad Juárez	21	351,614	351,614	0	351,614	4.6%	0.0	457.4	457.4	4.0%	108.4
Reynosa/Matamoros	20	268,544	236,618	0	268,544	3.5%	0.0	318.5	318.5	2.8%	98.8
Mercados secundarios	13	222,094	222,094	0	222,094	2.9%	0.0	297.6	297.6	2.6%	111.7
Tijuana	14	208,803	208,803	0	208,803	2.7%	0.0	320.6	320.6	2.8%	128.0
Saltillo/Ramos Arizpe	7	110,072	110,072	0	110,072	1.4%	0.0	144.6	144.6	1.3%	109.5
Puebla	9	100,994	100,994	0	100,994	1.3%	0.0	153.2	153.2	1.4%	126.4
Total	200	7,373,883	7,229,589	273,818	7,647,701	100.0%	631.7	10,704.0	11,335.7	100.0%	123.5

[sección de página intencionalmente en blanco]

Mercado	Tierra (m ²)	ABR Potencial (m ²)	Precio por m ² estimado ⁽¹⁾ (US\$)	Ingreso Anual Proyectado (US\$ miles)
Área metropolitana de la CDMX	669,477	334,739	9.25	37,156
Mercados Secundarios	257,193	128,597	5.44	8,401
Ciudad Juárez	30,375	15,188	8.05	1,467
Tijuana	25,532	12,766	8.63	1,322
Área Metropolitana de Monterrey	18,845	9,423	7.12	805
Puebla	5,958	2,979	6.80	243
Querétaro	1,084	542	7.50	49
Total	1,008,464	504,232	8.17	49,443

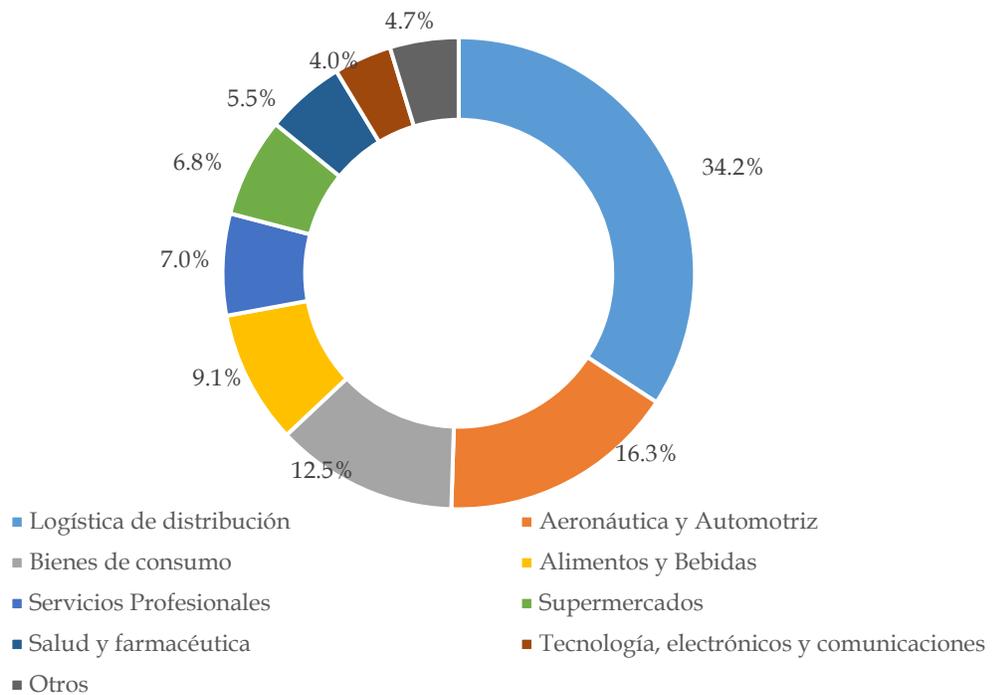
Los Arrendatarios

Los Activos que forman parte del Portafolio Consolidado cuentan con una base con más de 643 Arrendatarios de alta calidad con 957 contratos de arrendamiento con una vida promedio de 3.4 años, dichos arrendatarios se conforman por grandes empresas multinacionales de clase mundial como Wal-Mart, DHL y Pepsico, entre otras, así como empresas mexicanas líderes en su sector como Soriana y Onest, entre otras. Los Arrendatarios de los Activos del Portafolio Consolidado son empresas principalmente de vocación industrial de logística y manufactura ligera. Dichos clientes son empresas con experiencia probada y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Al 30 de junio de 2025, los diez principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 17.4% del ABR o el 16.8% de la RFA del Portafolio Consolidado. Ningún arrendatario representó individualmente más del 4.2% del ABR del Portafolio Consolidado o más del 3.6% de la RFA del Portafolio Consolidado. El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a los cinco principales clientes en términos de ABR:

Top	ABR	%	Sector
1	300,054	4.2%	Tienda de Autoservicio
2	257,818	3.6%	Logística de distribución
3	108,800	1.5%	Automotriz
4	88,881	1.2%	Supermercados
5	85,933	1.2%	Logística de distribución
6	85,611	1.2%	Alimentos y Bebidas
7	84,652	1.2%	Logística de distribución
8	83,695	1.2%	Automotriz
9	82,039	1.1%	Salud y farmacéutica
10	76,640	1.1%	Bienes de consumo
	1,254,124	17.4%	

Top	RFA ('000)	%	Sector
1	380,662	3.6%	Tienda de Autoservicio
2	342,879	3.2%	Logística de distribución
3	150,045	1.4%	Automotriz
4	146,817	1.4%	Alimentos y Bebidas
5	146,003	1.4%	Logística de distribución
6	139,436	1.3%	Logística de distribución
7	126,194	1.2%	Bienes de consumo
8	118,812	1.1%	Bienes de consumo
9	118,486	1.1%	Logística de distribución
10	113,810	1.1%	Automotriz
1,783,144		16.8%	



Notamos que la conformación detallada del Portafolio Consolidado a que se refiere esta Declaración podrá variar conforme avancen las revisiones y negociaciones entre las partes.

[sección de página intencionalmente en blanco]

(v) Ventajas Competitivas del Portafolio Consolidado

Diversificación del Portafolio

Contar con presencia en toda la República Mexicana representa una ventaja estratégica clave en términos de diversificación geográfica, resiliencia operativa y alcance comercial. Esta distribución nacional permite atender eficientemente las distintas dinámicas económicas y logísticas de cada región, desde los *hubs* manufactureros del norte como Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez, hasta los centros de consumo y distribución del Bajío y el Valle de México. Además, al estar presente en múltiples mercados, el Portafolio Consolidado mitiga riesgos asociados a factores locales como saturación de oferta, cambios regulatorios o dependencia de un solo tipo de industria. La cobertura nacional también permite ofrecer soluciones integrales a clientes con operaciones multi-sitio, consolidando relaciones a largo plazo y elevando las tasas de retención. Asimismo, facilita captar demanda derivada del *nearshoring*, ya que muchas empresas buscan ubicaciones estratégicas tanto para exportar a Estados Unidos como para abastecer el mercado interno. Esta amplitud territorial no solo genera sinergias operativas y eficiencia en la administración del Portafolio Consolidado, sino que también incrementa su atractivo ante inversionistas globales al demostrar escala, profundidad de mercado y capacidad de adaptación frente a cambios macroeconómicos o sectoriales.

Incremento de rentas "in place"

El Portafolio Consolidado cuenta con un potencial crecimiento de rentas de 36.4% de acuerdo a las actuales rentas de mercado. Asimismo, el Portafolio Consolidado cuenta con una vida promedio de los contratos de 3.6 años, lo cual indica que podremos hacer una actualización de las rentas de aproximadamente el 10.1% del Portafolio Consolidado cada año. Esto representa un significativo potencial de crecimiento en rentas por encima de los niveles actuales del mercado, lo cual es especialmente valioso en un entorno inflacionario o de alta demanda logística, ya que permite capturar incrementos relevantes en ingresos al renovar contratos sin necesidad de inversiones adicionales en desarrollo o adquisiciones. Por otro lado, el WALT de 3.6 años proporciona estabilidad y visibilidad financiera a mediano plazo. Esta combinación de crecimiento y estabilidad permite al Portafolio Consolidado beneficiarse tanto del crecimiento futuro como de una base sólida operativa, lo que lo convierte en una plataforma atractiva para inversionistas institucionales que buscan rendimiento ajustado por riesgo, resiliencia ante ciclos económicos y potencial de valorización sostenida.

Mercado	ABR Ocupado m ²	WALT	Renta Actual (US\$ 000) ¹	Renta Promedio en sitio (US\$)	Renta Promedio del Mercado (US\$) ²	Upside
Área metropolitana de la CDMX	3,706,607	3.4	\$302,323	\$6.80	\$9.88	45.4%
Toluca - Lerma	786,593	4.4	\$55,118	\$5.84	\$8.55	46.4%
Área Metropolitana de Monterrey	696,733	3.6	\$54,066	\$6.47	\$7.12	10.1%
Área Metropolitana de Guadalajara	461,523	3.2	\$32,810	\$5.92	\$7.15	20.7%
Ciudad Juárez	351,614	3.9	\$22,689	\$5.38	\$8.05	49.7%
Querétaro	347,939	2.8	\$25,413	\$6.09	\$5.95	-2.2%

Reynosa/Matamoros	236,618	3.3	\$15,824	\$5.57	\$6.72	20.6%
Mercados secundarios	222,094	3.9	\$14,936	\$5.60	\$7.37	31.5%
Tijuana	208,803	4.5	\$15,960	\$6.37	\$8.63	35.5%
Saltillo/Ramos Arizpe	110,072	4.9	\$7,250	\$5.49	\$6.71	22.2%
Puebla	100,994	2.6	\$7,687	\$6.34	\$6.80	7.2%
Total	7,229,589	3.6	\$554,077	\$6.39	\$8.71	36.4%

1. Se utilizó el tipo de cambio al cierre de junio de 2025 de 18.8928

2. Fuente: CBRE 2Q'25.

Reserva Territorial Aportada por Fibra Uno

Contar con una reserva territorial dentro del Portafolio Consolidado otorga flexibilidad estratégica, capacidad de crecimiento orgánico y un posicionamiento preferente frente a competidores con portafolios más maduros o limitados en expansión. Este banco de tierra le permite responder con agilidad a la creciente demanda derivada del E-Commerce y la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel mundial, desarrollando espacios a la medida para inquilinos globales que buscan establecer operaciones logísticas y manufactureras en México. Además, da la posibilidad de capitalizar incrementos en la plusvalía de mercados clave, acceder a rendimientos superiores a través de desarrollos y mantener un pipeline robusto sin depender exclusivamente de adquisiciones. La disponibilidad de tierra en ubicaciones estratégicas también le brinda poder de negociación con clientes e inquilinos que buscan soluciones inmediatas en zonas con alta ocupación, lo que fortalece su relevancia comercial y operativa. En conjunto, este activo intangible – poco replicable y de alto valor estratégico – potencia la capacidad de Fibra Uno para generar crecimiento sostenido, atraer inversionistas institucionales y consolidarse como líder en el mercado industrial mexicano.

Mercado	Tierra (m ²)	ABR (m ²)	Potencial	Precio por m ² estimado (US\$)
Área metropolitana de la Ciudad de México	669,477	334,739		9.25
Mercados Secundarios	257,193	128,597		5.44
Ciudad Juárez	30,375	15,188		8.05
Tijuana	25,532	12,766		8.63
Área Metropolitana de Monterrey	18,845	9,423		7.12
Puebla	5,958	2,979		6.80
Querétaro	1,084	542		7.50
Total	1,008,464	504,232		8.17

[sección de página intencionalmente en blanco]

Pipeline de adquisición y desarrollo

Otra de las ventajas competitivas derivadas de la Transacción consistiría en que Fibra Uno transferiría a Fibra Next, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group para adquirir Bienes Inmuebles con vocación industrial. A esta fecha, se tienen identificados aproximadamente 10.7 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible con el potencial para desarrollar aproximadamente 5.3 millones de metros cuadrados de ABR industrial.

Mercado	Tierra (m²)	ABR Potencial (m²)	Precio por m² estimado (US\$)	Ingreso Anual Proyectado (US\$ miles)
Área metropolitana de la Ciudad de México	6,880,000	3,440,000	9.25	381,840.
Querétaro	2,590,000	1,295,000	7.50	116,550
Toluca	1,130,000	565,000	7.00	47,460
Total	10,600,000	5,300,000	8.58	545,850

A continuación, se describen los proyectos más importantes del *Pipeline* de adquisición y desarrollo de E-Group: (Nota: Los ingresos de arrendamiento anual esperados de esta sección se calcularon con base al precio por metro cuadrado mencionado en los reportes de mercado de CBRE al segundo trimestre de 2025 para cada mercado).

T-MexPark

Este proyecto abarca una reserva territorial de aproximadamente 6 millones de metros cuadrados con el potencial para desarrollar aproximadamente 3 millones de metros cuadrados. T-MexPark está ubicado en el municipio de Nextlalpan, en el Estado de México, cercano al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles.

La primera fase de este proyecto considera la construcción de aproximadamente 1.2 millones de metros cuadrados de ABR potencial en 17 edificios industriales abarcando un área de aproximadamente 1.9 millones de metros cuadrados de tierra.

Se espera que T-MexPark genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. \$6,660 millones una vez que se encuentre estabilizado.

El Marqués

El Marqués estará ubicado en el mercado de Querétaro en el municipio Del Marqués en una zona industrial que cuenta con acceso directo a la Carretera México-Querétaro. Actualmente cuenta con una reserva territorial de 1.8 millones de metros cuadrados con 32 lotes identificados. Se espera que el desarrollo cuente con un ABR de aproximadamente 0.9 millones de metros cuadrados.

Se espera que una vez estabilizado, El Marqués genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. \$1,620 millones.

Toluca Park 3000

Toluca Park 3000 se encuentra ubicado en el mercado de Toluca, en el municipio de San Francisco Xonacatlán, Estado de México cerca del parque industrial Toluca 2000 y la zona urbana de la ciudad de Toluca. Actualmente cuenta con alrededor de 0.75 millones de metros cuadrados de terreno con un ABR potencial de 0.4 millones de metros cuadrados.

Se espera que una vez estabilizado, Toluca Park 3000 genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. \$630 millones.

(vi) Desempeño de los Activos involucrados:

Portafolio Júpiter Inicial

Los ingresos del Portafolio Júpiter Inicial de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. \$158.2 millones y el NOI fue de Ps. \$143.7 millones, margen NOI del 90.8%. Al 31 de marzo de 2024, los ingresos ascendieron a Ps. \$122.1 millones y el NOI fue de Ps. \$108.0 millones, lo que representó un margen de 88.4%. Los incrementos en montos y márgenes se explican por el desarrollo y estabilización de los activos, incrementos en rentas por inflación y renegociaciones con nuestros inquilinos.

Portafolio Júpiter Adicional

Los ingresos del Portafolio Júpiter Adicional de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. \$271.4 millones y el NOI fue de Ps. \$252.1 millones, margen NOI del 92.9%. Al 31 de marzo de 2024, los ingresos ascendieron a Ps. \$212.2 millones y el NOI fue de Ps. \$198.8 millones, lo que representó un margen de 93.7%. Se ha incrementado el área bruta rentable en este portafolio y han existido, incrementos en rentas por inflación y renovaciones con algunos de los inquilinos.

Portafolio Industrial FUNO

Los ingresos del Portafolio Industrial FUNO de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. \$2,357.9 millones y el NOI fue de Ps. \$2,155.0 millones, margen NOI del 91.4%. Por otro lado, al 31 de marzo de 2024 los ingresos ascendieron a Ps. \$2,033.0 millones y el NOI tuvo un margen del 93.1%, dado que el NOI se mostró a esa fecha en Ps. \$1,892.3 millones.

Para mayor información sobre el desempeño de los Activos que integran el Portafolio Industrial FUNO, se sugiere consultar los reportes anuales de Fibra Uno, así como toda la información divulgada por Fibra Uno en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo reportes trimestrales y Eventos Relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://funo.mx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente,

en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte de la presente Declaración de Información.

Portafolio Consolidado

Para mayor información respecto a los ingresos del Portafolio Consolidado y el NOI correspondientes a los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, favor de referirse al apartado “i) Resultados de Operación” de la sección “6. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Fibra Next”.

(vii) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios, calendario de inversiones así como rendimiento esperado

Fibra Next es un vehículo recientemente constituido con la visión de convertirse en un referente en el sector de bienes raíces industriales en México. El plan de negocios de Fibra Next está diseñado para convertirla en el referente indiscutible del sector industrial en México, capitalizando el momento histórico que vive el país con el auge de la logística y el potencial crecimiento derivado de la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel global. Su estrategia se basa en la adquisición, desarrollo y operación de propiedades industriales Clase A, ubicadas en corredores logísticos estratégicos que conectan los principales centros de consumo y exportación. Estos espacios, concebidos para responder a la creciente demanda de logística, manufactura ligera y comercio electrónico, garantizan versatilidad, eficiencia operativa y altos estándares de calidad. Todos los recursos obtenidos en los mercados de capitales y deuda se destinarán de forma exclusiva a la adquisición y desarrollo de activos industriales de la más alta calidad, asegurando un portafolio moderno, rentable y resiliente. Con la meta de superar los 22 millones de m² de área bruta rentable para 2030, Fibra Next aspira a mantener ocupaciones óptimas con inquilinos de primer nivel, maximizando flujos recurrentes, incrementando el valor del portafolio y generando rendimientos sostenidos y competitivos para sus inversionistas.

Desde esta etapa inicial y en adición a la Transacción descrita en la presente Declaración, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio Consolidado, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas, tanto de E-Group como de terceros. Estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de nuestros Tenedores.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores.

En este sentido, hemos desarrollado una estrategia que servirá de guía para la operación del Fideicomiso, misma que se describe a continuación:

Propuesta de Valor

Fibra Next basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

- a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos de nuestro Portafolio.
- b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio Consolidado, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio Consolidado, y por encima de nuestro costo de capital.
- c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:
 - i. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor de nuestro Portafolio Consolidado en términos reales.
 - ii. El creciente valor derivado de la escasez de Bienes Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.
- d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio de Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.
- e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.
- f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

La Misión de Negocio

Ser la empresa líder y referente para bienes raíces industriales en México.

Administración y operación de nuestras propiedades

Nuestro equipo operativo cuenta con experiencia en la operación y administración de propiedades industriales. 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.

Los Inmuebles industriales deben de incentivar la atracción de inversión, la generación de empleos por parte de los arrendatarios y facilitar la distribución de bienes. Consideramos que la administración, operación y el estado de los Activos son un factor clave tanto para la atracción de nuevos clientes, así como para la retención de los mismos. Es por esto que es parte de la estrategia el ofrecer precios competitivos para el arrendamiento de los Activos con el objetivo de maximizar el potencial de nuestro Portafolio y así como mantenernos cerca de los Arrendatarios a través de nuestros equipos regionales. Creemos que nuestro modelo de negocios nos permitirá mantener relaciones comerciales de largo plazo con muchos Arrendatarios por medio de visitas continuas a los Activos, llevando a cabo continuas revisiones del estado de nuestras áreas comunes, edificios, operaciones llevadas a cabo dentro de nuestras instalaciones por los Arrendatarios, auditorías ambientales, entre otros; todo enfocado en mantener en buen estado todos los aspectos de los Activos.

Creemos que podremos mantener el grado de satisfacción las demandas de crecimiento y expansión de la gran mayoría de los Activos en toda la República Mexicana; realizando inversiones en nuestras propiedades con el fin de que los Arrendatarios estén satisfechos y puedan continuar con la eficiente operación de su negocio. Uno de nuestros principales objetivos es siempre estar posicionados como la primera opción de nuestros clientes cuando piensen en sus necesidades de bienes raíces, ofreciendo las mejores ubicaciones, los mejores inmuebles y la atención más personalizada posible.

La ubicación de nuestras propiedades

La ubicación es el principal factor de decisión al momento de adquirir un Inmueble o un terreno para desarrollo. Es por esto que la ubicación de nuestro Portafolio es privilegiada, la mayoría de los Activos se encuentran ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (50.5% del ABR del Portafolio Consolidado) y contamos con presencia en las ciudades más importantes del país. Creemos que la plusvalía que experimentarán los Activos a través del tiempo será continua y, por lo tanto, se verá reflejado en la Renta de nuestros arrendamientos. Por lo anterior, hemos preferido invertir en Activos con Bienes Inmuebles ubicados en ciudades con mayor concentración de población, mayor crecimiento económico y en donde la creciente demanda por un bien escaso genere una mayor apreciación del Activo a través del tiempo. Asimismo, este criterio agrega valor a los Arrendatarios permitiéndoles eficientar su costo logístico ubicándose lo más cerca posible de su consumidor final.

Creemos que el crecimiento de la mancha urbana de las principales ciudades del país eventualmente convertirá la vocación de muchos de los Activos en *last mile* o en otro segmento (vivienda, comercial, oficinas, etc.), maximizando el valor de estas.

Oportunidades de crecimiento futuro del Portafolio Consolidado

Como posibles oportunidades de crecimiento a futuro del Portafolio Consolidado, planeamos enfocarnos en crecimiento orgánico e inorgánico que pueden explorarse, lo que nos permitirá seguir ampliando nuestra relevancia y aumentar nuestro potencial de flujo de caja. Adicionalmente, existe una oportunidad inherente de crecimiento orgánico mediante el aprovechamiento de un enfoque de renta a precio de mercado, recalibrando las tarifas de renta en respuesta a las condiciones predominantes en el mercado.

De acuerdo con el reporte de mercado de CBRE al segundo trimestre de 2025, las rentas año a año han aumentado un 8.8% en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, en donde se encuentra el 50.5% de nuestro portafolio. Por otra parte, las rentas han incrementado un 8.7% en Querétaro.

Compromiso con las mejores prácticas de sostenibilidad social y medioambiental

La infraestructura sostenible está en el centro de nuestro modelo de negocio, y nuestro objetivo es crear valor a largo plazo para las comunidades en las que operamos y beneficiar a todas nuestras partes interesadas. Contamos con varias prácticas en materia ambiental social y de gobierno corporativo (*environmental, social and governance* o “ESG”) y que pretendemos seguir aplicando, promoviendo, mejorando y ampliando. La certificación de Bienes Inmuebles industriales (LEED, BOMA y EDGE), es una de las iniciativas que creemos que está directamente relacionada con nuestro objetivo de mejorar la eficiencia de los Bienes Inmuebles, reducir el uso de agua y energía, así como aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales. Para más información, ver la sección “3.2.6. *Desempeño ambiental y ciertas consideraciones respecto del cambio climático*” de esta Declaración de Información.

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

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 de Fibra Next 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 Consolidado

Además de ampliar el Portafolio Consolidado, buscaremos oportunidades para ampliar los flujos de caja de los Activos del Portafolio Consolidado. 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 de alta calidad

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.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación del sector inmobiliario industrial

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 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 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.

Política de Endeudamiento de Fibra Next

Fibra Next podrá acudir al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, Fibra Next puede incurrir en deuda. Fibra Next acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Fibra Next procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

Política de capitalización de Fibra Next

Es intención del Emisor acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo Colocaciones sucesivas de CBFIs y de igual forma buscará consistentemente que las adquisiciones de Bienes Inmuebles de los mismos sean pagadas o realizadas parcial o totalmente con CBFIS. Estas Colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de Fibra Next procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores. La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y su venta en el extranjero.

Compromiso social

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.

Hasta diciembre de 2022, la Fundación FUNO ha realizado inversiones sociales por Ps. \$682.5 millones y 4,194 donativos en especie, a través del financiamiento de 155 Asociaciones Civiles que trabajan principalmente por la salud en niños, niñas y adolescentes particularmente: cáncer, trasplantes de médula ósea, parálisis cerebral, salud y nutrición, tráfico de personas, violencia y abuso sexual. La Fundación FUNO también ha apoyado causas como la instalación de ecotecnologías en comunidades indígenas en Quintana Roo y Chiapas, la construcción de centros de atención social, el apoyo a personas migrantes y refugiadas en México, la educación digital para niños y adultos, la construcción de un reservorio de agua para la Ciudad de México, la conservación de bosques y manglares, entre otras causas.

g) Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción

Consideramos que, a consecuencia de la Transacción, no habría algún cambio en los derechos de los CBFIs antes y después de la Transacción.

h) Tratamiento Contable de la Transacción

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que los Portafolios, así como sus deudas relacionadas y asignadas, descritos anteriormente, han sido aportados por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dichos estados, mientras que los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultado integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2024 y fueron preparados utilizando, entre otras fuentes, los siguientes reportes:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y estado consolidado de resultados de Fibra Next por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés).
- Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra Next y estados intermedios consolidados condensados de resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.
- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 de Fibra Uno y estado consolidado de resultados por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las IFRS.
- Estado consolidado intermedio de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra Uno y estados consolidados intermedios de resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34.
- Estados financieros combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.
- Estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.
- Valuaciones de peritos valuadores independientes sobre las propiedades de inversión de conformidad con técnicas establecidas por la IFRS 13 *Medición del Valor Razonable*.
- Información respecto a los valores de liquidación de la oferta pública de Fibra Next, incluyendo efectivo, valuación de propiedades, costos de la transacción

y CBFIs emitidos. Esta información se detalla en la columna de “Portafolio por Oferta Pública Inicial” en los presentes estados financieros proforma.

Las cifras históricas anuales al 31 de diciembre de 2024, que se presentan en la información financiera proforma, se obtuvieron, en el caso de Fibra Next y subsidiarias, de los estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Fibra Next, de los cuales los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 14 de marzo de 2025. Las cifras históricas intermedias al 31 de marzo de 2025 de Fibra Next, fueron revisadas por los auditores externos, quienes emitieron un informe de revisión limitada el 14 de mayo de 2025. Las cifras del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter. Las cifras de Fibra Uno fueron tomadas de los registros contables que sirvieron de base para la preparación de los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2024 y sus notas, sobre los cuales los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 28 de febrero de 2025. Asimismo, las cifras al 31 de marzo de 2025 y 2024 de Fibra Uno, fueron tomados de los registros contables que sirvieron de base para la preparación del reporte trimestral que como emisora bursátil, esa entidad publicó como parte de sus obligaciones de revelación de información al mercado.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos en el cuerpo del documento, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra Next que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe más adelante, la administración de Fibra Next concluyó que la incorporación de los Portafolios será reconocida contablemente como una adquisición de activos bajo control común, aplicando el método del predecesor, también llamado como “método de valor en libros”.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra Next como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra Next para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

La moneda funcional de los Portafolios es el peso mexicano, moneda de curso legal en México.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, principalmente por los depósitos en garantía, el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra Next. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción,

incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Al concluir la Transacción, Fibra Uno detentaría el control de Fibra Next al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de esta última, mediante la cesión de ciertos derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés), y otras condiciones que le permitan detentar el poder sobre las actividades relevantes de Fibra Next. Asimismo, se piensa negociar la prestación de servicios de Fibra Uno a Fibra Next que expondría a Fibra Uno a rendimientos variables de la operación de Fibra Next, a través de ligar la contraprestación de dichos servicios a métricas de desempeño de Fibra Next. A su vez, Fibra Next controlaría el Fideicomiso Subsidiario y por lo tanto, consolidaría sus operaciones, al poder designar a los miembros de dicho comité. Fibra Next estará expuesta a rendimientos variables del Fideicomiso Subsidiario a través de las distribuciones de los remanentes de la operación. Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

i) Consecuencias Fiscales de la Transacción

Este apartado contiene una descripción de ciertos aspectos fiscales bajo las leyes de México que pudieran ser aplicables a los Tenedores derivados de la operación descrita en esta Declaración, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para Usted al tomar sus decisiones. Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores y tiene el único objeto de proporcionar información general. Esta descripción está basada en leyes fiscales de México, vigentes a esta fecha. El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, **se recomienda a cada Tenedor consultar a sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales** de su participación. No asumimos responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los Tenedores.

En términos generales, estimamos que la operación descrita en esta Declaración no debe generar consecuencias fiscales adversas directas para los Tenedores.

[sección de página en blanco intencionalmente]

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

a) *Información del Fideicomiso Fibra Next*

(i) Contrato de Fideicomiso:

Fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 7401, celebrado el 13 de octubre de 2023 con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como Fiduciario, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificadorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 6 de mayo de 2025 y por quinta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 4 de julio de 2025, según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts & Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su calidad de representante común de los tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso.

(ii) Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

(iii) Fideicomitente Inicial y Administrador:

Nearshoring Experts & Technology, S.C.

(iv) Representante Común:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

(v) Fines del Fideicomiso

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (incluidos los industriales) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (incluidos los industriales); así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Activos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con los términos del Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo el pago de los gastos del Fideicomiso; (iii) adquirir, mantener, enajenar y disponer de los bienes y derechos que

comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iv) distribuir y administrar en las Cuentas del Fideicomiso, los recursos que se Derivados de la Emisión de los CBFIs; (v) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y, en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a través del Representante Común, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a fin de cumplir con lo anterior, y (vii) llevar a cabo cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

(vi) Descripción de la evolución que ha tenido Fibra Next.

Fibra Next es un fideicomiso de reciente creación y que fue concebido para convertirse en una FIBRA una vez efectuada una emisión pública de CBFIs. Por lo tanto, sus cifras en lo individual carecen de relevancia por el reciente inicio de operaciones. Por esta razón, el desarrollo de esta sección se centrará en el portafolio que compone Fibra Next en la actualidad, después de la emisión pública efectuada y que está compuesto por las 9 propiedades denominadas en este folleto el Portafolio Júpiter Inicial.

Resultados comparativos por los períodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 del Portafolio Júpiter Inicial

Ingreso de Arrendamientos

Los ingresos del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. \$158.2 millones, Ps. \$36.13 millones más o un incremento del 29.6% comparado con los Ps. \$122.1 millones de ingresos del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024.

Los ingresos crecieron, principalmente debido a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como aumentos en la ocupación e incrementos en los ingresos por arrendamiento mensuales negociados con nuestros clientes. De igual manera, por la apertura de las nuevas naves industriales y el alza en la ocupación se recibieron mayores ingresos por concepto de mantenimiento.

Gastos de Operación

Los gastos por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. \$14.5 millones, Ps. \$0.4 millones más o un incremento de 2.8% comparados con los Ps. \$14.1 millones por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024.

El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como un incremento en electricidad, aguyay gastos de seguridad relacionados con el incremento de la ocupación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Resultados comparativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 del Portafolio Júpiter Inicial

Ingreso de Arrendamientos

Los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron Ps. \$549.1 millones, Ps. \$134.9 millones más o un incremento del 32.6% comparado con los Ps. \$414.2 millones de ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los ingresos crecieron, principalmente debido a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como aumentos en la ocupación e incrementos en los ingresos por arrendamiento mensuales negociados con nuestros clientes, así como por la depreciación del tipo de cambio promedio del Peso frente al Dólar (que pasó de Ps. \$16.89 por \$1.00 Dólar para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, a Ps. \$20.51 por \$1.00 Dólar para el año que terminó el 31 de diciembre de 2024). De igual manera, por la apertura de las nuevas naves industriales y el alza en la ocupación se recibieron mayores ingresos por concepto de mantenimiento.

Gastos de Operación

Los gastos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron Ps. \$64.3 millones, Ps. \$4.3 millones más o un incremento de 7.2% comparados con los Ps. \$60.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como un incremento en electricidad, agua y gastos de seguridad relacionados con el incremento de la ocupación.

(vii) Estructura del patrimonio del Fideicomiso:

El patrimonio de Fibra Next después de la emisión pública, está compuesto por un efectivo cercano a los Ps. \$6.3 mil millones y un patrimonio cercano a los Ps. \$20.3 mil millones compuesto principalmente por los recursos recibidos de Ps. \$8 mil millones de los inversionistas y las propiedades aportadas, cuyo valor contable ascendió a Ps. \$13.0 mil millones. Este valor es menor al valor de la transacción y escrituración de las propiedades por tratarse de una aportación a valores bajo el principio contable de control común.

(viii) Cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso desde el último reporte anual:

Debido a su reciente creación, Fibra Next no ha publicado reporte anual alguno.

b) Información de los Aportantes

Los Aportantes son E-Group, los Fideicomitentes Júpiter o cualquier otra Persona que celebre un Convenio de Aportación. E-Group es un grupo de Personas integrados por personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo

desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y de uso mixto relacionados con la Familia de Control.

En cuanto a la información de los Activos del Portafolio Júpiter Adicional, los mismos se describen y detallan a lo largo del presente Documento.

c) *Información de Fibra Uno*

(i) Contrato de Fideicomiso:

Fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 1401 celebrado originalmente el 10 de enero de 2011, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento, en el cual Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actúa como fiduciario, Fibra Uno Administración S.C., como fideicomitente y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por dicho fideicomiso.

(ii) Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

(iii) Fideicomitente:

Fibra Uno Administración S.C.

(iv) Administrador:

F1 Management, S.C.

(v) Representante Común:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

(vi) Fines del fideicomiso de Fibra Uno:

Conforme a lo establecido en el artículo 187, fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso Fibra Uno es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

(vii) Descripción de la evolución del Fideicomiso Fibra Uno en el último año:

Dado que Fibra Uno es una emisora del mercado mexicano de valores y, considerando que, la misma reporta de manera periódica la gestión de su desempeño, sugerimos remitirse a la información pública disponible en la

página de internet de la BMV (<https://www.bmv.com.mx>) y de Fibra Uno (<https://funo.mx>).

(viii) Estructura del patrimonio del fideicomiso de Fibra Uno:

Dado que Fibra Uno es una emisora del mercado mexicano de valores y, considerando que, la misma reporta de manera periódica la gestión de su desempeño, sugerimos remitirse a la información pública disponible en la página de internet de la BMV (<https://www.bmv.com.mx>) y de Fibra Uno (<https://funo.mx>).

(ix) Cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual.

Dado que Fibra Uno es una emisora del mercado mexicano de valores y, considerando que, la misma reporta de manera periódica la gestión de su desempeño, sugerimos remitirse a la información pública disponible en la página de internet de la BMV (<https://www.bmv.com.mx>) y de Fibra Uno (<https://funo.mx>).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. FACTORES DE RIESGO

Fibra Next ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Transacción que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs.

Sugerimos de igual manera consultar los factores de riesgo relacionados con los Bienes Inmuebles de Fibra Uno divulgados en el reporte anual de Fibra Uno y los factores de riesgo divulgados en el prospecto de colocación de fecha 24 de julio de 2025 de Fibra Next, así como toda la información divulgada por Fibra Uno y Fibra Next en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo reportes trimestrales y Eventos Relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://funo.mx> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte de la presente Declaración de Información.

La potencial Transacción no es vinculante y no puede garantizarse que dicha Transacción se lleve a cabo en su totalidad o que se lleve a cabo en los términos precisos indicados en la presente Declaración de Información.

La Transacción y su implementación, están sujetas a procesos de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que, en su caso, alcancemos, sin embargo, mientras las partes actuemos de buena fe, no esperamos riesgos ni altos, ni sustanciales de ejecución.

Riesgo de no obtención o retraso en la autorización de la COFECE

La consumación de la Transacción podría estar sujeta a la autorización previa de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”). En caso de requerirse, no existe certeza de que dicha autorización se obtenga en tiempo y forma, o de que se obtenga en absoluto. En caso de requerirse, la negativa –o un retraso sustancial– por parte de la COFECE podría impedir la integración de los Portafolios y, por ende, la materialización de las sinergias operativas y financieras previstas. En consecuencia, la imposibilidad de obtener, o la obtención tardía o condicionada de la aprobación de la COFECE, podría tener un efecto adverso material en la culminación de la Transacción, en la posición financiera y en los resultados de operación de Fibra Next.

La Transacción propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Next.

Como consecuencia de la realización de la Transacción que se describe en la presente Declaración de Información, Fibra Uno y Fibra Next consolidarían los Activos del Portafolio Consolidado, lo cual podría ser percibido positiva o negativamente por los inversionistas de Fibra Next lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Transacción.

La Transacción requiere ser aprobada por distintos órganos de gobierno de Fibra Next, para lo cual se deben llevar a cabo diversos procesos internos de autorización y que se cumplan los requisitos formales para ello de conformidad con el Fideicomiso. En caso de que no se

cumplan con los requisitos necesarios para autorizar la Transacción, podría implicar que no se apruebe la Transacción o que se haga con posterioridad a los tiempos pretendidos, lo cual podría ser percibido negativamente por los Tenedores y el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

Adicionalmente, se requerirá que los propietarios del Portafolio Júpiter consientan su enajenación a favor de Fibra Next.

Además, dependemos de una diversidad de factores que pudieran dificultar o imposibilitar la Transacción, parte de ella o que sea ejecutada en términos más deseables desde el punto de vista de los Tenedores. Por lo que debe considerarse que, no obstante que llevemos a cabo todos los actos necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos de nuestra Asamblea de Tenedores en relación con la Transacción, es posible que la misma no pueda llevarse a cabo o se ejecute de manera y en tiempo diferente.

La Transacción estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.

A la fecha de esta Declaración de Información, no se puede confirmar que la Transacción efectivamente se llevará a cabo. La Transacción podría estar sujeta a la obtención de diversas autorizaciones corporativas y regulatorias, incluyendo la autorización de la COFECE, mismas que no están bajo el control de Fibra Next, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Next no puede consumir la Transacción, Fibra Next habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

La Transacción implicaría diversas negociaciones y acuerdos entre las partes

La ejecución de la Transacción está sujeta a la negociación de una diversidad de contratos y acuerdos entre las partes involucradas en la Transacción, por lo que no podemos asegurar que tendremos la capacidad de ejecutar todos y cada uno de ellos o conforme al tiempo esperado por nuestros inversionistas.

La Transacción contempla la toma de control de Fibra Next por parte de Fibra Uno

Para llevar a cabo la Transacción, Fibra Uno contempla tomar el control de Fibra Next bajo ciertos supuestos, para ello se deberán llevar a cabo una serie de actos y operaciones que permitan lo anterior. No podemos asegurar que dichos actos y acuerdos se materializarán en los términos y tiempos estimados por nosotros, lo cual de no ejecutarse de esa manera podría afectar los intereses de Fibra Next y los Tenedores.

Información de Fibra Uno

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Fibra Uno contenida en esta Declaración de Información fue extraída de reportes anuales de Fibra Uno, de los reportes trimestrales, Eventos Relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Uno en su página de internet <https://funo.mx/> y las páginas de internet de la CNBV

(www.gob.mx/cnbv) y la BMV (www.bmv.com.mx), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte de la presente Declaración de Información.

En consecuencia, ni Fibra Next ni el Administrador tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Uno incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que Fibra Uno pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

Los costos de la Transacción podrían ser mayores que los esperados.

Fibra Next incurrirá en costos relacionados con la Transacción, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales, gastos notariales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Transacción, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Next.

No se puede asegurar que Fibra Next logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados con motivo de la Transacción.

Fibra Next no puede asegurar que logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Uno como resultado de la Transacción. Fibra Next considera que la Transacción está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Transacción podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

Estimaciones y riesgos asociados.

La información que se incluye en la presente Declaración de Información refleja la perspectiva de Fibra Next en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas de esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Transacción.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada incluida en esta Declaración de Información puede no ser representativa de los resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar las proyecciones financieras.

Con anterioridad a la consumación de la Transacción no hemos tenido ningún historial de los Activos de la totalidad del Portafolio Consolidado y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que

se habrían producido realmente si la consolidación del Portafolio Consolidado se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la consolidación del Portafolio Consolidado ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la consolidación del Portafolio Consolidado, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los Contratos de Arrendamiento importantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este documento se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la consolidación del Portafolio Consolidado que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

La realización de las operaciones relacionadas con la Transacción en virtud de las cuales se consolidará el Portafolio Consolidado estaría sujeta a determinadas condiciones, incluidas las de auditoría (due diligence), cierre y otras, y se basan en información públicamente disponible.

La capacidad para completar las operaciones en virtud de las cuales se consolidaría el Portafolio Consolidado depende de muchos factores, incluida la realización de auditorías (due diligence) y el cumplimiento de condiciones de cierre habituales.

Asimismo, considerando que cada una de las decisiones con respecto al Portafolio Industrial FUNO se basan en información pública, es posible que no tengamos capacidad de identificar riesgos, incumplimientos y situaciones que pudieran implicar una mayor onerosidad en la ejecución de la Transacción, la presencia de riesgos no identificados y un detrimento en el valor de la Transacción. En consecuencia podrían generarse riesgos adicionales para nuestros inversionistas que no hayan sido de nuestro conocimiento.

La aportación de algunos de los Activos del Portafolio Consolidado podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios para consolidar dichos Activos, en términos de los Contratos de Arrendamiento o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la consolidación de algunos de los Bienes Inmuebles podría estar sujeta a la recepción de renuncias de arrendatarios que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de conformidad con sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Tenemos la intención de notificar a cada uno de los Arrendatarios y cumplir con todas las disposiciones de notificación aplicables antes de la aportación. Aunque dichos derechos de preferencia de los Arrendatarios son habituales en México y, según nuestra experiencia, no se ejercen con frecuencia, no puede garantizarse que los Arrendatarios no vayan a ejercer su derecho a adquirir estos Activos.

Antes de o al momento de consumir la Transacción, se pretende que el Fideicomiso Subsidiario lance diversas ofertas de intercambio respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno. No se puede asegurar que dichas ofertas serán exitosas. En caso de que los tenedores de los bonos de Fibra Uno no acudan a dichas ofertas, no lo hagan en el porcentaje requerido o demanden términos y condiciones distintos a los propuestos por el Fideicomiso Subsidiario respectivo en los bonos que se ofrezcan a cambio, la Transacción podría no consumarse o podría consumarse en términos distintos y menos favorables a los planteados.

La estructura definitiva bajo la cual se consumaría la Transacción no se ha definido a la fecha de la presente Declaración de Información

Existen diversas opciones y alternativas de estructuración para ejecutar la Transacción. No podemos asegurar que nuestras decisiones con relación a la estructura definitiva de la Transacción, sea la más adecuada desde el punto de vista de algunos de los Tenedores. En general, los Portafolios, los activos y pasivos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, podrían variar, en el entendido que, no existirá variación en la metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, **la cual se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó el IPO de Fibra NEXT** y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo. No podemos prever ni asegurar el resultado de las negociaciones entre las partes, ni los términos finales de la implementación de la Transacción. Uno o más Tenedores pudieren no estar conformes con los resultados de las negociaciones y/o la implementación de la Transacción, en su caso.

Las operaciones relacionadas con la Transacción podrían implicar potenciales conflictos de interés

En las operaciones relacionadas con la Transacción participarán diferentes partes que actualmente tienen una relación con nosotros, de manera particular el Portafolio Júpiter sería aportado por Personas Relacionadas. Si bien la Transacción ha sido aprobada previamente para ser realizada con la participación de Personas Relacionadas con Fibra Next, no podemos asegurar que no existirá la percepción o conflictos de interés en la ejecución de las operaciones relacionadas con la Transacción.

La consumación de la Transacción implicaría la administración de los Activos que integran el Portafolio Consolidado, dentro de los cuales se incluyen Activos que han sido administrados por Personas distintas a nosotros

La Transacción implica la consolidación de Activos que actualmente se encuentran bajo una administración distinta a la nuestra, por lo que no podemos asegurar que los términos bajo los cuales los mismos se administren de manera combinada con nuestros Activos industriales será eficiente y produzca los mismos resultados previstos que aquellos considerados por nosotros como razonables en términos de la Transacción.

Las operaciones que se lleven a cabo con relación a la Transacción podrían tener aspectos en materia fiscal relevantes para Fibra Next y los Tenedores

No podemos asegurar que las diferentes opciones y alternativas de estructuración relacionadas con la Transacción sean todas las posibles. Asimismo, no podemos asegurar que nuestras decisiones con relación a la estructura definitiva de la Transacción, sean las más adecuadas desde el punto de vista de algunos de los Tenedores. Por lo que cualquiera de las decisiones en relación con la estructura de Transacción y sus consecuencias fiscales pudieran ser más onerosas que otras que, en concepto de nuestros inversionistas, sean consideradas como más eficientes.

El plan de negocios descrito en la presente Declaración de Información, podría estar sujeto a juicios de valor por parte del Administrador y del Emisor.

El plan de negocios descrito en la presente Declaración de Información, podría estar basado en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, por lo que será a partir de ello, que se plantearán ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el plan de negocios de Fibra Next.

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

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

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada y otra información financiera relacionada con los portafolios de Activos incluida en esta Declaración puede no ser representativa de nuestros resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar nuestras proyecciones financieras.

Con anterioridad a la consumación de la consolidación de los portafolios de Activos no hemos tenido ningún historial de los Activos del Portafolio Consolidado y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la consolidación de los portafolios de Activos se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la consolidación de los portafolios de Activos ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la consolidación de los portafolios de Activos, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los Contratos de Arrendamiento importantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en esta Declaración se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la consolidación de los portafolios de Activos que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras

hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

Estamos sujetos a conflictos de interés que surgen de nuestra relación con el Administrador y los Fideicomitentes Júpiter.

Estamos sujetos a potenciales conflictos de interés que surgen de nuestra relación con el Administrador y los Fideicomitentes Júpiter. Pueden surgir conflictos de interés cuando una oportunidad de inversión es adecuada tanto para nosotros como para los Fideicomitentes Júpiter. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios del Administrador. El contrato de prestación de servicios de administración celebrado con nuestro Administrador fue negociado entre partes relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado en condiciones de igualdad con terceros no afiliados y hemos celebrado, y planeamos continuar celebrando, transacciones con personas relacionadas. No podemos asegurar que ninguna de nuestras políticas logrará eliminar la influencia de tales potenciales conflictos. Si no tienen éxito, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar plenamente los intereses de los Tenedores.

Además, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico aportarán propiedades al Portafolio Consolidado. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros del Comité Técnico con quienes celebraremos Convenios de Aportación en relación con la Transacción, podemos optar por no hacer cumplir, o podemos hacer cumplir con menos vigor nuestros derechos bajo estos acuerdos.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios e inversiones, que potencialmente podrían desviar su tiempo y atención de nosotros.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no forman parte de nuestras propiedades. André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Jorge Humberto Pigeon Solórzano, Alejandro Chico Pizarro y Ana Karen Mora González, quienes son directivos en Fibra Uno y/o F1 Management, S.C., también son directivos de nuestro Administrador o parte del Comité Técnico. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo del Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios, lo que, consecuentemente, podría afectar negativamente a nuestra actividad.

Exposición de los directivos y miembros de comités.

Dado que los directivos y miembros de nuestros comités son o podrán ser prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con puestos claves en la toma de decisiones y miembros propietarios o suplentes de distintos consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar

limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros directivos como de los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o a nuestro Administrador. En su caso, de creerlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de Distribuciones a los Tenedores.

Fibra Uno mantendría el control de nuestro Comité Técnico bajo ciertos supuestos.

De conformidad con el Fideicomiso y de conformidad con sus términos, Fibra Uno tendría 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 tendría 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 de E-Group otorgado en forma exclusiva sobre Bienes Inmuebles del sector industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno.

Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto anteriormente, y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

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

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

La formalización de la consolidar de los Activos que integrarán el Portafolio Consolidado, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad.

Nuestra incapacidad para consolidar cualquiera de los Activos o para celebrar los contratos y demás documentación necesaria para consumir la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para obtener las autorizaciones, licencias o consentimientos requeridos para consumir dicha consolidación de manera oportuna, podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra capacidad para realizar Distribuciones. Si no logramos completar la consolidación de cualquiera de los Activos del Portafolio Júpiter Adicional, emitiremos los CBFIs correspondientes, pero éstos se mantendrán en tesorería y no se entregarán a los Aportantes. En consecuencia, dichos Activos no formarán parte del Portafolio Consolidado, y los Tenedores de los CBFIs no se beneficiarán de los rendimientos esperados asociados a los mismos. En ese caso, es posible que tengamos que explorar transacciones u oportunidades de inversión alternativas, cuyas ventajas económicas no habrían sido previamente reveladas o evaluadas por los inversores.

Al respecto, en 1 de los 9 Activos que integran el Portafolio Júpiter Adicional, a saber: Santín, existen terceros distintos a la Familia de Control¹⁰, quienes detentan partes alícuotas en los fideicomisos propietarios de dichos Activos. Respecto de dichas partes alícuotas que detentan terceros podrían celebrarse las siguientes operaciones alternativas:

- (i) podrán ser adquiridas total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra Next mediante la celebración de los Convenios de Aportación y recibiría como contraprestación los CBFIs proporcionales a sus aportaciones;
- (ii) podrán ser aportados directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos.
- (iii) en caso de que la Familia de Control no adquiriera dichas partes alícuotas y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en los fideicomisos propietarios de dichos Activos⁸ mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, sin incluir la participación de terceros. En consecuencia, (a) los CBFIs proporcionales que no sean entregados como contraprestación, continuarían como CBFIs de Tesorería; (b) los ingresos generados por los Activos del Portafolio Júpiter Adicional podrían ser proporcionalmente inferiores a los proyectados en la presente Declaración, y (c) el monto total de las Distribuciones a los Tenedores se realizaría exclusivamente a los CBFIs en circulación.¹¹

La realización de las operaciones en virtud de las cuales se consolidará el Portafolio Consolidado está sujeta a determinadas condiciones, incluidas las de auditoría (due diligence), cierre y otras que pueden impedirnos consolidar esos Activos.

¹⁰ El Activo del Portafolio Júpiter Adicional identificado como Santín, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de dicho Activo.

¹¹ A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control.

Nuestra capacidad para completar las operaciones en virtud de las cuales se consolidará el Portafolio Consolidado depende de muchos factores, incluida la finalización de la auditoría (*due diligence*) y el cumplimiento de las condiciones de cierre habituales.

Adicionalmente, la consolidación de algunos de los Activos del Portafolio Consolidado podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios para adquirir dichos Activos, en términos de los Contratos de Arrendamiento o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la consolidación de algunos de los Bienes Inmuebles podría estar sujeta a la recepción de renunciaciones de Arrendatarios que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de conformidad con sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Según sea aplicable, podríamos notificar a cada uno de los Arrendatarios, según sea aplicable, y cumplir con todas las disposiciones de notificación aplicables antes de la consolidación. Aunque dichos derechos de preferencia de los Arrendatarios son habituales en México y, según nuestra experiencia, no se ejercen con frecuencia, no puede garantizarse que los Arrendatarios no vayan a ejercer su derecho a adquirir estos Activos.

La imposibilidad de llevar a cabo cualquiera de estas aportaciones, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello, así como la obtención de autorizaciones, licencias o consentimientos requeridos dentro de los plazos previstos podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y capacidad de pagar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores. Si no logramos completar la consolidación de cualquiera de los Activos del Portafolio Consolidado, no tendremos un uso específico designado e inmediato para los ingresos netos que se habrían utilizado para comprar dichos Activos. En tal caso, los Tenedores no podrán evaluar de antemano la manera en que invertimos dichos ingresos o los méritos económicos de las inversiones que finalmente podamos adquirir con dichos ingresos.

Los Aportantes conforme a los Convenios de Aportación conservarán el Derecho de Readquisición respecto del Portafolio Consolidado

Conforme a los Convenios de Aportación, los Aportantes conservarán el Derecho de Readquisición respecto a los Activos que hayan aportado al Fideicomiso. En caso de que los Aportantes decidan ejercer su Derecho de Readquisición, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse reducido de manera sustancial y una parte o la totalidad del Final podría ya no formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y/o en la liquidez o el precio de negociación de nuestro CBFI.

*Los ingresos de nuestras propiedades podrían ser menores a los estimados.*¹²

Si el Área Bruta Rentable (ABR) en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o renta, los ingresos mensuales (Ps. \$102.5 millones) y anuales (Ps. \$1,230.0 millones) se verían reducidos, repercutiendo directamente en dividendos menores para los inversionistas. Este riesgo, que no se encuentra completamente bajo el control de FIBRA NEXT, puede originarse por diversos factores macroeconómicos, tales como:

¹² A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control.

- Desaceleración de demanda por espacios: Aunque el *nearshoring* ha impulsado la demanda de naves industriales, cambios en las políticas comerciales, incentivos fiscales o en los costos de producción en México podrían disminuir el interés de empresas extranjeras en instalarse en el país.
- Ciclos económicos adversos: Una desaceleración en sectores clave como el automotriz, manufacturero o logístico podría afectar significativamente la ocupación de los inmuebles industriales.
- Condiciones contractuales específicas: La inclusión de períodos de gracia prolongados o descuentos iniciales en los contratos de arrendamiento puede traducirse en ingresos efectivos inferiores a lo estimado en los primeros años, especialmente si se firman arrendamientos a tarifas inferiores a las esperadas.

Esta descripción subraya la importancia de considerar el entorno macroeconómico y las condiciones del mercado en la evaluación del rendimiento de los activos industriales en México.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos. Al efecto, los inversionistas, deberán considerar que el valor establecido por los valuadores pudiera diferir, en su caso, del valor comercial o de reposición de los Activos. Existe la posibilidad de que consolidemos Activos considerando exclusivamente dichas valuaciones.

Planeamos consolidar Activos que tienen gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda.

Planeamos consolidar Activos con gravámenes, lo que limita nuestra capacidad de realizar Distribuciones o Distribuciones Totales, con la intención de pagar la deuda de estos o refinanciar la deuda vinculada a dichos Activos. Es probable que no dispongamos de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de dichas deudas y que no podamos pagar la deuda vinculada a dichos Activos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros, incluyendo en caso de no cumplir con los requisitos legales necesarios, la pérdida de reconocimiento como FIBRA.

Es probable que los acuerdos de financiamiento de los Activos que planeamos consolidar contengan cláusulas restrictivas relativas a nuestras operaciones, que pueden afectar a nuestras políticas de Distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Es probable que estemos sujetos a ciertas restricciones en virtud de las cláusulas restrictivas de cualquier acuerdo de financiamiento de los Activos a consolidarse, lo que puede afectar a nuestras políticas de Distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Los acuerdos de financiamiento de los Activos pueden incluir líneas de crédito, deuda a nivel del Inmueble, incluyendo hipotecas y préstamos para la construcción, cualquiera de los cuales es probable que contenga cláusulas restrictivas. Además, es probable que una línea de crédito de este tipo nos obligue a mantener unas razones financieras específicas y a cumplir ciertas pruebas, incluidos unas razones mínimas de cobertura de intereses, unas razones máximas de apalancamiento, un patrimonio neto mínimo y unos requisitos mínimos de capitalización de fondos propios. El incumplimiento de cualquiera de estos financiamientos, incluidos las razones de cobertura financiera de estos, podría provocar el incumplimiento o la aceleración de una parte o la totalidad de la deuda de los Activos, lo que tendría un efecto material adverso para nosotros.

Las obligaciones de servicio de deuda de los Activos podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían obligarnos a vender Activos, podrían poner en riesgo nuestra calificación como FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs.

La asunción de la deuda de los Activos a consolidarse podría someternos a muchos riesgos, incluyendo los riesgos de que:

- nuestro flujo de efectivo operativo sea insuficiente para hacer frente a los pagos requeridos de principal e intereses;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante condiciones económicas e industriales adversas;
- nos veamos obligados a dedicar una parte sustancial de nuestro flujo de caja operativo a los pagos de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para su distribución a los tenedores de los CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, futuras oportunidades de negocio u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que se refinancia;
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs; y
- el precio de mercado de los CBFIs.

Si violamos las cláusulas de los contratos de deuda de los Activos, podríamos vernos obligados a reembolsar la totalidad o una parte de dicha deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que podríamos ser incapaces de obtener financiamiento para dicho reembolso en condiciones atractivas, si es que la obtenemos.

Los pagos de intereses derivados de cualquier deuda de los Activos pueden limitar nuestro efectivo disponible y, por lo tanto, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

La deuda de los Activos podría tener un tipo de interés fijo o variable. Tasas de interés más altas podrían incrementar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar nuestra capacidad de hacer Distribuciones, así como reducir los fondos para nuestras operaciones, y futuras oportunidades de negocio.

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.

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

La consolidación de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado que podrían afectar negativamente a nuestro negocio y situación financiera.

La consolidación de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado que podrían afectar negativamente a nuestro negocio y situación financiera. La consolidación de Bienes Inmuebles conlleva riesgos, como el que el Bien Inmueble no funcione según lo previsto, que los costos reales de rehabilitación, reposicionamiento, renovación y mejoras identificados en el proceso de debida diligencia previo a la consolidación superen las estimaciones, o que dichas contingencias no sean indemnizables. Los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado pueden estar sujetos a responsabilidades, incluidas las fiscales, que pueden ser sin recurso, o con recurso limitado, con respecto a responsabilidades desconocidas. En consecuencia, si se nos impusiera una responsabilidad basada en nuestra nueva titularidad de cualquiera de estos Activos, es probable que tuviéramos que pagar sumas sustanciales para liquidarla.

Los Bienes Inmuebles que se consolidarían podrían estar sujetos a pasivos desconocidos que podrían afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de la Transacción, podríamos asumir pasivos existentes en relación los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o no cuantificables en el momento en que se consume la consolidación. Los pasivos desconocidos podrían incluir responsabilidades por limpieza o saneamiento de condiciones medioambientales no reveladas, reclamaciones de Arrendatarios, proveedores u otras personas que traten con los vendedores o Aportantes, pasivos fiscales, cuestiones relacionadas con el empleo y pasivos devengados pero no pagados, tanto si se han contraído en el curso ordinario de los negocios como de otro modo. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es elevada, ya sea individualmente o en su conjunto, podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujo de caja, al precio de cotización de los CBFIs y a nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Algunos de los Activos los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado están expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Activos y afectar significativamente los ingresos de Fibra Next.

Algunos de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado podrían estar ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación

ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dichos Activos así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones de los Bienes Inmuebles tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de sustancias o residuos peligrosos, entre otros. Si Fibra Next sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Activos dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra Next.

Algunos de los Activos los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias.

Algunos de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado, podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Los condóminos serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Fibra Next no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra Next, como participante en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra Next.

La consolidación de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado podría estar sujeta a leyes en materia de concentración en México.

Si bien consideramos que la consolidación de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado no se encuentra dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley o alguna otra normativa aplicable que se emita en la materia por lo que tendríamos que cumplir con la misma. En caso de que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para consolidar algún Activo.

Podrían existir incumplimientos no previsible por parte de los Aportantes de los Activos que integrarían el Portafolio Consolidado que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Aportantes declaren en los Convenios de Aportación respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como propietarios de los Activos y/o titulares de, en su caso, Derechos Fideicomisarios que les corresponden de los que se derivan los Derechos Fideicomisarios que se aporten, en su caso, al Patrimonio del Fideicomiso; existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Aportantes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Next en términos de los estados financieros consolidados, condensados, proforma no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, e informe de los contadores públicos independientes del 7 de agosto de 2025 (la “Información Financiera Proforma”).

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), en su carácter de Auditores Externos de Fibra Next, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la Nota 1 y 2 de los estados financieros proforma adjuntos a la presente Declaración de Información.

La información financiera proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que se lleva a cabo la Transacción considerando un escenario en el que por efecto de la misma, Fibra Uno consolida a Fibra Next y ésta consolida al Fideicomiso Subsidiario.

A continuación se describen las operaciones relacionadas con la Transacción, considerando lo indicado en el párrafo anterior, que tendrían lugar para consumir la misma, por medio de las cuales Fibra Next adquiriera hasta 9 Activos correspondientes al portafolio denominado el Portafolio Júpiter Adicional¹³, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos (con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde incluyendo, en su caso la asunción de deuda relacionada. De manera subsecuente o simultánea a la Transacción¹⁴:

¹³ A la fecha de aportación del Portafolio Júpiter Adicional, al menos 646,384 metros cuadrados que producirían aproximadamente el 86.3% de los ingresos son propiedad de la Familia de Control. En el Activo correspondiente al Portafolio Júpiter Adicional identificado como Santín, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso propietario de dicho Activo. Al respecto de dicho Activo, (i) podrá ser adquirido total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, (ii) podrá ser aportado directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos o (iii) en caso de que la Familia de Control no adquiriera dicha parte alícuota y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en el fideicomiso propietario de dicho Activo mediante la celebración del Convenio de Aportación aplicable, sin incluir la participación de terceros.

¹⁴ Se pretende que estas operaciones se ejecuten de manera subsecuente o simultánea a la Transacción. En algunas secciones de este documento y según el contexto lo requiera, se presentan como parte de ésta declaración

- I. La consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de: (a) los Activos de Fibra Next, incluyendo el Portafolio Júpiter Inicial y el Portafolio Júpiter Adicional, así como, recursos netos (después de gastos) en efectivo obtenidos por Fibra Next en la Oferta Pública Inicial; (b) el Portafolio Industrial FUNO, a través de un Fideicomiso Subsidiario (la "Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties"); y (c) Fibra Next adquiriera el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group; y
- II. Con motivo de la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, Fibra Next y Fibra Uno recibirán las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas del Fideicomiso Subsidiario. Fibra Next tendrá el control del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico y Fibra Uno adquirirá el control de Fibra Next, en virtud de que simultáneamente a la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, se cumplirán los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno.

Al concluir la Transacción, se espera que:

1. Fibra Uno mantenga el control de Fibra NEXT a través de acuerdos contractuales que le otorguen control sobre las designaciones de la mayoría del Comité Técnico de Fibra NEXT, así como mediante la cesión del ejercicio de derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés). Asimismo, se contempla celebrar un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno a Fibra NEXT que expondría a Fibra Uno a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT, a través de relacionar la contraprestación de dichos servicios a métricas de desempeño de Fibra NEXT.
2. Fibra NEXT controlará al Fideicomiso Subsidiario. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables del Fideicomiso Subsidiario a través de las distribuciones de los remanentes de la operación.

Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que los portafolios totales de los tres grupos empresariales, así como sus deudas relacionadas y asignadas, descritos anteriormente, han sido aportados por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

Los estados financieros anteriormente citados, junto con el informe de compilación de

de información, a efectos de dotar a los Tenedores de información relevante acerca del contexto en el cual se ejecutaría la transacción.

nuestros auditores externos independientes, se acompaña como Anexo del presente documento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA NEXT

Esta sección ha sido preparada asumiendo que la Transacción, tal y como ha sido descrita en la presente Declaración de Información, tendrá lugar considerando todos sus aspectos relevantes de la misma. Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos suponen que el Portafolio Consolidado de Activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado e integrado por todas las partes y que todas las condiciones anteriores a las que se encuentran sujetas la estructuración de la Transacción explicada, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo. Asimismo, se anticipa que como parte de los acuerdos que se alcancen, Fibra Next será controlada por Fibra Uno, quien se convertiría en su entidad tenedora y a su vez, el Fideicomiso Subsidiario sería controlado por Fibra Next. Por lo anterior, se han preparado estados consolidados condensados, proforma no auditados de posición financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dichos estados, mientras que los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultado integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2024 y fueron preparados utilizando, entre otras fuentes, los siguientes reportes:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y estado consolidado de resultados de Fibra Next por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés).
- Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra Next y estados intermedios consolidados condensados de resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.
- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 de Fibra Uno y estado consolidado de resultados por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las IFRS.
- Estado consolidado intermedio de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra Uno y estados consolidados intermedios de resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34.
- Estados financieros combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.

- Estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.
- Valuaciones de peritos valuadores independientes sobre las propiedades de inversión de conformidad con técnicas establecidas por la IFRS 13 *Medición del Valor Razonable*.
- Información respecto a los valores de liquidación de la oferta pública de Fibra Next, incluyendo efectivo, valuación de propiedades, costos de la transacción y CBFIs emitidos. Esta información se detalla en la columna de “Portafolio por Oferta Pública Inicial” en los presentes estados financieros proforma.

Las cifras históricas anuales al 31 de diciembre de 2024, que se presentan en la información financiera proforma, se obtuvieron, en el caso de Fibra Next y subsidiarias, de los estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Fibra Next, de los cuales los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 14 de marzo de 2025. Las cifras históricas intermedias al 31 de marzo de 2025 de Fibra Next, fueron revisadas por los auditores externos, quienes emitieron un informe de revisión limitada el 14 de mayo de 2025. Las cifras del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter. Las cifras de Fibra Uno fueron tomadas de los registros contables que sirvieron de base para la preparación de los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2024 y sus notas, sobre los cuales los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 28 de febrero de 2025. Asimismo, las cifras al 31 de marzo de 2025 y 2024 de Fibra Uno, fueron tomados de los registros contables que sirvieron de base para la preparación del reporte trimestral que como emisora bursátil, esa entidad publicó en el mercado accionario en México.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra Next que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe más adelante, la administración de Fibra Next concluyó que la incorporación del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO será reconocida contablemente como una adquisición de activos bajo control común, aplicando el método del predecesor, también llamado como “método de valor en libros”.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra Next como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra Next para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

La moneda funcional de Fibra Next, del Portafolio Júpiter y de Fibra Uno es el peso mexicano.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, principalmente por los depósitos en garantía, el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra Next. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Las principales variaciones existentes en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, así como por los períodos terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 son las siguientes:

i) *Resultados de operación*

Ingresos totales: Los ingresos al 31 de marzo de 2025 ascienden a Ps. \$2,787.5 millones que comparados con los Ps. \$2,367.3 millones al 31 de marzo de 2024 representa un incremento del Ps. \$420.2 millones. Este incremento es atribuible a Ps. \$95.3 millones del Portafolio Júpiter de 18 propiedades y de Ps. \$324.9 millones del Portafolio Industrial FUNO. Lo anterior se debe a incrementos en la renta contractuales, mayor nivel de GLA en particular en el Portafolio Júpiter por apertura de nuevas naves industriales y mejores negociaciones con inquilinos para ajustar a precios de mercado.

Gastos de operación, predial y seguros: Los gastos de operación, antes de los ajustes proforma, al 31 de marzo de 2025 alcanzaron los Ps. \$402.7 millones mientras que al 31 de marzo de 2024 estos conceptos sumaron Ps. \$287.8 millones. El Portafolio Júpiter de 18 propiedades asciende al 31 de marzo de 2025 a Ps. \$48.2 millones y Ps. \$32.8 millones al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente. El Portafolio Industrial FUNO reporta Ps. \$354.5 millones y Ps. \$255.0 millones al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente. Todos estos efectos se resumen por efectos inflacionarios en la proveeduría de servicios y por la apertura de naves que implican mayores gastos de operación.

Ingreso neto operativo (NOI): El NOI generado al 31 de marzo de 2025, sin considerar los honorarios y gastos de administración y antes de ajustes proforma, asciende a Ps. \$2,550.8 millones que comparado con los Ps. \$2,199.1 millones del 31 de marzo de 2024, representa un aumento de Ps. \$351.7 millones. Del NOI total, el Portafolio Júpiter de 18 propiedades representa un NOI de Ps. \$395.8 en 2025 y Ps. \$306.9 millones en 2024 y el Portafolio Industrial FUNO asciende a Ps. \$2,155.0 millones en 2025 y Ps. \$1,892.2 millones en 2024. Nuevamente, estos efectos se ven impactados por las explicaciones descritas anteriormente.

[sección de página intencionalmente en blanco]

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Propiedades de inversión: El monto de propiedades de inversión total proforma asciende a Ps. \$141,899.0 millones tanto al 31 de diciembre de 2024 como al 31 marzo de 2025, antes de ajustes proforma. De la totalidad, Ps. \$113,572.6 millones corresponden al Portafolio Industrial FUNO y Ps. \$28,326.4 millones al Portafolio Júpiter de 18 propiedades. No existe una variación entre ambos períodos debido a que la última valuación a valor razonable se efectuó en diciembre de 2024 y se consideró que no existían eventos significativos entre uno y otro período para modificar ese valor.

Deuda: El monto de la deuda proforma al 31 de marzo de 2025 representa Ps. \$60,923.1, tanto a corto como largo plazo comparado con Ps. \$60,283.9 millones al 31 de diciembre de 2024.

Se sugiere al lector referirse a la Nota 2 de los estados financieros proforma adjuntos para una integración de la deuda financiera proformada.

Patrimonio: El patrimonio proformado al 31 de marzo de 2025 asciende a Ps. \$86,769.4 millones mientras que al 31 de diciembre de 2024 el monto es de Ps. \$87,019.8 millones, explicado por la utilidad existente entre esos períodos, la valuación de las propiedades de inversión y la distribución de dividendos primordialmente

Covenants: Los principales ratios financieros utilizados son el ratio Loan to Value ("LTV"), calculado como el saldo pendiente de la deuda entre los activos totales, y el Debt Service Coverage Ratio, ("DSCR"), que se calcula como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda.

Fibra Next evaluará el índice de nivel de deuda financiera (LTV), definido por la CNBV como la deuda total dividida por los activos totales; y el DSCR calculado para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la CNBV, aplicando la siguiente fórmula: (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado recuperable + Utilidad de operación estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + Pago de capital + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecionales).

Asimismo, existen una serie de disposiciones financieras y no financieras para los créditos Titán y Doña Rosa que han sido cumplidos por cada una de las entidades a las que actualmente están asignados.

Con relación a los efectos en nuestro nivel de endeudamiento consideramos que como consecuencia de la Transacción continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales y contractuales aplicables.

[Sección de página en blanco intencionalmente]

7. CONTRATOS RELEVANTES

Al día de hoy no se tienen negociados o celebrados los contratos y actos necesarios para llevar a cabo la Transacción, sin embargo se ha identificado que podrían celebrarse, entre otros, los siguientes o similares:

- (i) Fideicomiso Subsidiario. Contrato de fideicomiso irrevocable de administración en el que Fibra Next y Fibra Uno participarán como fideicomitentes-fideicomisarios, cuyo objeto principal sería recibir, conservar y administrar el Portafolio Consolidado. Este Fideicomiso Subsidiario sería controlado por Fibra Next y, está a su vez, sería controlado por Fibra Uno. Dicho Fideicomiso Subsidiario incluiría, entre otras disposiciones, las relativas al otorgamiento del Derecho de Readquisición en favor de Fibra Uno y Fibra Next para readquirir la propiedad de los Activos que serían aportados por cada uno de ellos a su patrimonio.
- (ii) Convenio de Socios. Contrato mediante el cual Fibra Uno, con la anuencia de la Familia de Control cederá a Fibra Next el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group otorgado en forma exclusiva sobre inmuebles de vocación industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno.
- (iii) Convenios de Aportación de Activos:
 - a. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Adicional a Fibra Next y de Fibra Next al Fideicomiso Subsidiario*. Instrumentos mediante los cuales los Aportantes transferirían, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Adicional, incluyendo sin limitar los Bienes Inmuebles, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso de Fibra Next a cambio de CBFIs. Adicionalmente, se preverá la aportación de dichos Activos del Portafolio Júpiter Adicional por Fibra Next al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios y preservando Fibra Next el Derecho de Readquisición;
 - b. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Inicial al Fideicomiso Subsidiario*. Instrumentos mediante los cuales Fibra Next transfirió, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Inicial, incluyendo sin limitar los Bienes Inmuebles, Contratos de Arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios; y
 - c. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Industrial FUNO al Fideicomiso Subsidiario*. Instrumentos mediante los cuales Fibra Uno se adherirá al Fideicomiso Subsidiario y transferiría, con Derecho de Readquisición, los

Activos del Portafolio Industrial FUNO, incluyendo sin limitar los inmuebles, contratos de arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al Patrimonio del Fideicomiso Subsidiario a cambio de constancias de Derechos Fideicomisarios.

(iv) Convenios de Cesión y Asunción de Deuda:

- a. *Deuda del Portafolio Júpiter Adicional.* Convenios de cesión y asunción de deuda mediante los cuales se cedería la Deuda del Portafolio Júpiter Adicional, para ser asumida por el Fideicomiso Subsidiario.
- b. *Deuda del Portafolio Industrial FUNO.* Convenios de cesión y asunción de deuda mediante los cuales se cedería la Deuda FUNO, para ser asumida por el Fideicomiso Subsidiario.

Los Portafolios, los activos y pasivos y los actos necesarios para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, podrían variar y dependerán en gran medida, de las negociaciones, las distintas situaciones y circunstancias, las autorizaciones y otros actos de diversa naturaleza. Por lo anterior, Fibra Next solicitará a los Tenedores una autorización amplia para que su Comité Técnico y/o los apoderados o delegados especiales autorizados al efecto cuenten con facultades amplias y suficientes para implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que resulten necesarias y/o convenientes para perfeccionar la Transacción y la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties. **Lo anterior, en el entendido que, no existirá variación en la metodología de valuación tanto para la aportación del Portafolio Júpiter Adicional, así como para la Consolidación del Portafolio Industrial Next Properties, la cual se llevará a cabo al mismo Cap Rate (tasa de capitalización) al que se realizó el IPO de Fibra NEXT y con base en el NOI potencial de cada portafolio considerando los Bienes Inmuebles en operación, así como los Bienes Inmuebles en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo.**

Inclusive, la Transacción descrita en la presente Declaración de Información, pudiera implicar que se adquirieran otros Activos que reúnan los Criterios de Elegibilidad descritos en el Fideicomiso Fibra Next, y una vez concretadas, los Activos objeto de dichas operaciones, sean aportados finalmente al Fideicomiso Subsidiario.

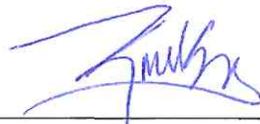
[sección de página intencionalmente en blanco]

1. PERSONAS RESPONSABLES

a) Fideicomitente Inicial

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida la presente Declaración, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en esta Declaración o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nearshoring Experts & Technology, S.C.



Raúl Alfredo Gallegos Navarro
Director General



Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas



Diego Noriega García
Director Jurídico

b) *Fiduciario*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida la presente Declaración, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en esta Declaración o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como
Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 7401



Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario



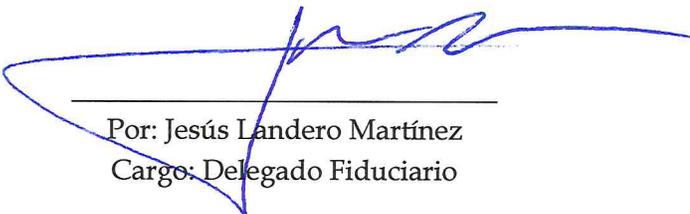
Nombre: David León García

Cargo: Delegado Fiduciario

c) *Representante Común*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida la presente Declaración, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en esta Declaración o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por: Jesús Landero Martínez
Cargo: Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre 2024 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora" o el "Fideicomiso"), fueron sujetos a una opinión de aseguramiento de fecha 7 de agosto de 2025, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance de los trabajos de aseguramiento realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales, con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados compilados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Ciudad de México a 7 de agosto de 2025



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Socio de Auditoría



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal



9. ANEXOS

1. Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados, al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha.
2. Manifestación del Auditor Externo emitida en términos Artículo 37 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación”* del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores.

**Fideicomiso Irrevocable
No.7401 (Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria) (Fibra NEXT)
y Subsidiarias**

Estados Financieros Consolidados,
Condensados, Proforma, No
Auditados, al 31 de marzo de 2025
y por los tres meses terminados el
31 de marzo de 2025 y 2024 y al
31 de diciembre de 2024 y por el
año terminado en esa fecha.



Fideicomiso Irrevocable No. 7401

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes	1
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de marzo de 2025	4
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024	5
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025	6
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	7
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	9



Informe de Aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo a la Asamblea de Tenedores y Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (Fibra NEXT)

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma que preparó la administración de Fibra NEXT. La información financiera proforma consiste en los estados consolidados, condensados proforma, no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración de Fibra NEXT se ha basado para compilar la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera proforma ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados hubieran tenido en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y en su desempeño financiero por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar en la fecha de los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera, el 1 de enero de 2024, para efectos de los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de utilidad integral. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fue extraída por la administración de: (i) la información financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, por la cual emitimos un informe de auditoría fechado el 14 de marzo de 2025, (ii) de la información financiera consolidada, condensada, intermedia del Fideicomiso al 31 de marzo de 2025 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 sobre la cual emitimos un informe de revisión de fecha 14 de mayo de 2025, (iii) de la información financiera de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de nueve propiedades que fueron aportadas al Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, por la cual emitimos un informe de auditoría fechado el 18 de marzo de 2025, (iv) de la información financiera intermedia de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de nueve propiedades que fueron aportadas al Fideicomiso por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 sobre la cual emitimos un informe de revisión de fecha 30 de mayo de 2025, y (v) de la información financiera de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos preparada por la administración de 9 y 182 propiedades que serán aportadas al Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, la cual no ha sido auditada ni revisada.



Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información financiera proforma

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados, proforma, no auditados sobre las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera proforma libre de errores importantes debido a fraude o error.

Nuestra independencia y cumplimiento del control de calidad

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Incluyendo Normas Internacionales de Independencia) ("Código de Ética del IESBA") y con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1, estableciendo y manteniendo un sistema de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requisitos regulatorios y legales.

Responsabilidades de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto de si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, conforme a las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento ("ISAE" por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que planeemos y desarrollemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, de conformidad con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de incluir información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en un folleto informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado actual de la transacción al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, hubiera sido como se presenta.



Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada proporcionan bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si:

- Los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y
- La información financiera proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional de los contadores públicos independientes, teniendo en cuenta el conocimiento que tienen de la naturaleza del Fideicomiso, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y otras circunstancias relevantes del encargo.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en su conjunto.

Excepto por lo que se menciona más adelante, consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión con salvedades.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por únicamente los posibles efectos por las cuestiones que se mencionan en el párrafo *Fundamento de la opinión con salvedades*, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se menciona anteriormente, la información financiera de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de las columnas relativas a las 9 y 182 propiedades (Júpiter y Fibra UNO Industrial, respectivamente) que serán aportadas al Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 no proviene de estados financieros segregados auditados o revisados. No obstante, previamente hemos auditado o revisado la información financiera de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de la totalidad de los grupos aportantes (Júpiter y Fibra UNO Industrial), que en su conjunto conforman 199 propiedades al 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2024, y 200 propiedades al 31 de marzo de 2025. Esta información financiera, una vez integrada, es consistente con los informes previamente auditados o revisados por nosotros. En virtud de que no se realizaron procedimientos específicos para asegurar la división de los portafolios identificados en las columnas de los presentes estados financieros proforma como Júpiter y Fibra UNO Industrial, no nos es posible garantizar que la distribución de los montos extraídos de los estados financieros de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de las 199 y 200 propiedades haya sido compilada conforme a las bases descritas en la Nota 2.

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

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
7 de agosto de 2025



Fibra NEXT y Subsidiarias

Estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de posición financiera

al 31 de marzo de 2025

(En miles de pesos)

Activo	FIBRA NEXT				Deuda asignada (Exchange) (ajuste proforma)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Total
	El Fideicomiso	Portafolio por Oferta Pública Inicial (ajuste proforma)	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)				
Activo circulante:								
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 2,653	\$ 6,261,355	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,264,008	\$ -	\$ 6,264,008
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	-	1,738,645	-	-	-	1,738,645	-	1,738,645
Instrumentos financieros derivados	-	-	13,142	-	-	13,142	-	13,142
Total de activo circulante	<u>2,653</u>	<u>8,000,000</u>	<u>13,142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,015,795</u>	<u>-</u>	<u>8,015,795</u>
Activo no circulante:								
Efectivo restringido	-	-	20,313	17,770	-	38,083	-	38,083
Propiedades de inversión y activo financiero no circulante	-	12,964,547(*)	15,361,810	113,572,644	-	141,899,001	1,306,686	143,205,687
Total de activo no circulante	<u>-</u>	<u>12,964,547</u>	<u>15,382,123</u>	<u>113,590,414</u>	<u>-</u>	<u>141,937,084</u>	<u>1,306,686</u>	<u>143,243,770</u>
Total de activo	<u>\$ 2,653</u>	<u>\$ 20,964,547</u>	<u>\$ 15,395,265</u>	<u>\$ 113,590,414</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,952,879</u>	<u>\$ 1,306,686</u>	<u>\$ 151,259,565</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios								
Pasivo a corto plazo:								
Partes relacionadas	\$ 55,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,478	\$ -	\$ 55,478
Préstamos	-	-	107,869	2,949	2,946,139	3,056,957	-	3,056,957
Pasivos acumulados y acreedores diversos	2,330	511,301	13,135	8,162	462,663	997,591	1,306,686	2,304,277
Depósitos de los arrendatarios	-	22,262	7,439	16,849	-	46,550	-	46,550
Total de pasivo a corto plazo	<u>57,808</u>	<u>533,563</u>	<u>128,443</u>	<u>27,960</u>	<u>3,408,802</u>	<u>4,156,576</u>	<u>1,306,686</u>	<u>5,463,262</u>
Pasivo a largo plazo:								
Préstamos	-	-	4,100,955	15,888,003	37,877,147	57,866,105	-	57,866,105
Depósitos de los arrendatarios	-	54,546	128,129	825,601	-	1,008,276	-	1,008,276
Instrumentos financieros derivados	-	-	27,500	125,051	-	152,551	-	152,551
Total de pasivo a largo plazo	<u>-</u>	<u>54,546</u>	<u>4,256,584</u>	<u>16,838,655</u>	<u>37,877,147</u>	<u>59,026,932</u>	<u>-</u>	<u>59,026,932</u>
Total de pasivo	<u>57,808</u>	<u>588,109</u>	<u>4,385,027</u>	<u>16,866,615</u>	<u>41,285,949</u>	<u>63,183,508</u>	<u>1,306,686</u>	<u>64,490,194</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>(55,155)</u>	<u>20,376,438</u>	<u>11,010,238</u>	<u>96,723,799</u>	<u>(41,285,949)</u>	<u>86,769,371</u>	<u>-</u>	<u>86,769,371</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>\$ 2,653</u>	<u>\$ 20,964,547</u>	<u>\$ 15,395,265</u>	<u>\$ 113,590,414</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,952,879</u>	<u>\$ 1,306,686</u>	<u>\$ 151,259,565</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:								
Participación controladora	\$ (55,155)	\$ 18,717,627	\$ 11,010,238	\$ -	\$ -	\$ 29,672,710	\$ 453,615	\$ 30,126,325
Participación no controladora	\$ -	\$ 1,658,811	\$ -	\$ 96,723,799	\$ (41,285,949)	\$ 57,096,661	\$ (453,615)	\$ 56,643,046

(*) Refleja el valor en libros de las 9 propiedades al 31 de marzo de 2025, ajustado por costos capitalizables como escrituración, ISAI y costos de construcción que ascienden a \$143,491, \$22,944, y \$350,000 respectivamente, así como por la aportación de 88,780 metros cuadrados de la expansión de GDL Olimpo I con un valor de aportación de \$1,300,000 conforme a los acuerdos de la adquisición del portafolio inicial. Este valor diferirá del valor en libros que se asigne a las propiedades a las diferentes fechas de adquisición.



Fibra NEXT y Subsidiarias

Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024

(En miles de pesos)

Activo	FIBRA NEXT				Deuda asignada (Exchange) (ajuste proforma)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Total
	El Fideicomiso	Portafolio por Oferta Pública Inicial (ajuste proforma)	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)				
Activo circulante:								
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 14	\$ 6,261,355	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,261,369	\$ -	\$ 6,261,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	-	1,738,645	-	-	-	1,738,645	-	1,738,645
Instrumentos financieros derivados	-	-	22,967	-	-	22,967	-	22,967
Total de activo circulante	<u>14</u>	<u>8,000,000</u>	<u>22,967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,022,981</u>	<u>-</u>	<u>8,022,981</u>
Activo no circulante:								
Efectivo restringido	-	-	15,297	17,770	-	33,067	-	33,067
Propiedades de inversión y activo financiero no circulante	-	12,964,547(*)	15,361,810	113,572,644	-	141,899,001	1,306,686	143,205,687
Instrumentos financieros derivados	-	-	7,780	-	-	7,780	-	7,780
Total de activo no circulante	<u>-</u>	<u>12,964,547</u>	<u>15,384,887</u>	<u>113,590,414</u>	<u>-</u>	<u>141,939,848</u>	<u>1,306,686</u>	<u>143,246,534</u>
Total de activo	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 20,964,547</u>	<u>\$ 15,407,854</u>	<u>\$ 113,590,414</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,962,829</u>	<u>\$ 1,306,686</u>	<u>\$ 151,269,515</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios								
Pasivo a corto plazo:								
Partes relacionadas	\$ 113	-	-	-	-	113	-	113
Préstamos	-	-	89,052	2,864	2,938,904	3,030,820	-	3,030,820
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,165	511,301	15,265	2,721	1,094,423	1,624,875	1,306,686	2,931,561
Depósitos de los arrendatarios	-	18,729	2,266	16,600	-	37,595	-	37,595
Total de pasivo a corto plazo	<u>1,278</u>	<u>530,030</u>	<u>106,583</u>	<u>22,185</u>	<u>4,033,327</u>	<u>4,693,403</u>	<u>1,306,686</u>	<u>6,000,089</u>
Pasivo a largo plazo:								
Préstamos	-	-	3,626,258	15,844,157	37,782,611	57,253,026	-	57,253,026
Depósitos de los arrendatarios	-	60,186	119,444	813,400	-	993,030	-	993,030
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	3,576	-	3,576	-	3,576
Total de pasivo a largo plazo	<u>-</u>	<u>60,186</u>	<u>3,745,702</u>	<u>16,661,133</u>	<u>37,782,611</u>	<u>58,249,632</u>	<u>-</u>	<u>58,249,632</u>
Total de pasivo	<u>1,278</u>	<u>590,216</u>	<u>3,852,285</u>	<u>16,683,318</u>	<u>41,815,938</u>	<u>62,943,035</u>	<u>1,306,686</u>	<u>64,249,721</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>(1,264)</u>	<u>20,374,331</u>	<u>11,555,569</u>	<u>96,907,096</u>	<u>(41,815,938)</u>	<u>87,019,794</u>	<u>-</u>	<u>87,019,794</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 20,964,547</u>	<u>\$ 15,407,854</u>	<u>\$ 113,590,414</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 149,962,829</u>	<u>\$ 1,306,686</u>	<u>\$ 151,269,515</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:								
Participación controladora	\$ (1,264)	\$ 18,715,520	\$ 11,555,569	\$ -	\$ -	\$ 30,269,825	\$ (56,553)	\$ 30,213,272
Participación no controladora	\$ -	\$ 1,658,811	\$ -	\$ 96,907,096	\$ (41,815,938)	\$ 56,749,969	\$ 56,553	\$ 56,806,522

(*) Refleja el valor en libros de las 9 propiedades al 31 de diciembre de 2024, ajustado por ciertos costos capitalizables como escrituración, ISAI y costos de construcción que ascienden a \$143,491, \$22,944 y \$350,000 respectivamente, así como por la aportación de 88,780 metros cuadrados de la expansión de GDL Olimpo I con un valor de aportación de \$1,300,000 conforme a los acuerdos de la adquisición del portafolio inicial. Este valor diferirá del valor en libros que se asigne a las propiedades a las diferentes fechas de adquisición.



Fibra NEXT y Subsidiarias

Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral al 31 de diciembre de 2024

(En miles de pesos)

	FIBRA NEXT			Portafolio Industrial	Deuda asignada (Exchange)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Total
	El Fideicomiso	Portafolio por Oferta Pública Inicial	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	FUNO (182 propiedades)				
Ingresos de propiedades de inversión	\$ -	\$ 515,247	\$ 922,713	\$ 8,016,992	\$ -	\$ 9,454,952	\$ -	\$ 9,454,952
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	-	33,818	65,484	415,294	-	514,596	-	514,596
Total de ingresos	-	549,065	988,197	8,432,286	-	9,969,548	-	9,969,548
Honorarios y gastos de administración	(1,052)	(34,522)	(4,880)	(524,132)	-	(564,586)	(97,667)	(662,253)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	-	(64,329)	(69,578)	(599,691)	-	(733,598)	(8,921)	(742,519)
	<u>(1,052)</u>	<u>(98,851)</u>	<u>(74,458)</u>	<u>(1,123,823)</u>	<u>-</u>	<u>(1,298,184)</u>	<u>(106,588)</u>	<u>(1,404,772)</u>
Utilidad de operación	(1,052)	450,214	913,739	7,308,463	-	8,671,364	(106,588)	8,564,776
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	-	(328,960)	(940,912)	(2,599,793)	(3,869,665)	-	(3,869,665)
Intereses ganados	-	-	-	-	1,434	1,434	-	1,434
Pérdida cambiaria, neta	-	-	(11,439)	(2,485,792)	(6,835,116)	(9,332,347)	-	(9,332,347)
Amortización de comisiones y gastos financieros	-	-	(2,007)	(28,691)	(15,020)	(45,718)	-	(45,718)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	1,341,681	698,998	9,465,002	-	11,505,681	-	11,505,681
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ (1,052)</u>	<u>\$ 1,791,895</u>	<u>\$ 1,270,331</u>	<u>\$ 13,318,070</u>	<u>\$ (9,448,495)</u>	<u>\$ 6,930,749</u>	<u>\$ (106,588)</u>	<u>\$ 6,824,161</u>
Utilidad neta e integral consolidada:								
Participación controladora	\$ (1,052)	\$ 1,701,702	\$ 1,270,331	\$ -	\$ -	\$ 2,970,981	\$ (601,633)	\$ 2,369,349
Participación no controladora	\$ -	\$ 90,193	\$ -	\$ 13,318,070	\$ (9,448,495)	\$ 3,959,768	\$ 495,045	\$ 4,454,812



Fibra NEXT y Subsidiarias

Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral al 31 de marzo de 2025

(En miles de pesos)

	FIBRA NEXT			Portafolio Industrial	Deuda asignada (Exchange)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Total
	El Fideicomiso	Portafolio por Oferta Pública Inicial	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	FUNO (182 propiedades)				
Ingresos de propiedades de inversión	\$ -	\$ 148,845	\$ 253,801	\$ 2,245,530	\$ -	\$ 2,648,176	\$ -	\$ 2,648,176
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	-	9,399	17,568	112,405	-	139,372	-	139,372
Total de ingresos	-	158,244	271,369	2,357,935	-	2,787,548	-	2,787,548
Honorarios y gastos de administración	(5,437)	(4,712)	(4,263)	(151,526)	-	(165,938)	-	(165,938)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	-	(14,519)	(19,275)	(202,963)	-	(236,757)	(2,226)	(238,983)
	(5,437)	(19,231)	(23,538)	(354,489)	-	(402,695)	(2,226)	(404,921)
Utilidad de operación	(5,437)	139,013	247,831	2,003,446	-	2,384,853	(2,226)	2,382,627
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	-	(99,834)	(252,325)	(707,584)	(1,059,743)	-	(1,059,743)
Intereses ganados	-	-	-	-	303	303	-	303
Pérdida cambiaria, neta	-	-	(624)	(104,146)	(122,312)	(227,082)	-	(227,082)
Amortización de comisiones y gastos financieros	-	-	(849)	(7,301)	(3,631)	(11,781)	-	(11,781)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ (5,437)</u>	<u>\$ 139,013</u>	<u>\$ 146,524</u>	<u>\$ 1,639,674</u>	<u>\$ (833,224)</u>	<u>\$ 1,086,550</u>	<u>\$ (2,226)</u>	<u>\$ 1,084,324</u>
Utilidad neta e integral consolidada:								
Participación controladora	\$ (5,437)	\$ 115,020	\$ 146,524	\$ -	\$ -	\$ 256,107	\$ 120,369	\$ 376,477
Participación no controladora	\$ -	\$ 23,993	\$ -	\$ 1,639,674	\$ (833,224)	\$ 830,443	\$ (122,595)	\$ 707,847



Fibra NEXT y Subsidiarias

Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral al 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos)

	FIBRA NEXT			Portafolio Industrial	Deuda asignada (Exchange)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Total
	El Fideicomiso	Portafolio por Oferta Pública Inicial	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	FUNO (182 propiedades)				
Ingresos de propiedades de inversión	\$ -	\$ 115,325	\$ 198,758	\$ 1,938,882	\$ -	\$ 2,252,965	\$ -	\$ 2,252,965
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	-	6,792	13,424	94,113	-	114,329	-	114,329
Total de ingresos	-	122,117	212,182	2,032,995	-	2,367,294	-	2,367,294
Honorarios y gastos de administración	(263)	(4,618)	(395)	(114,388)	-	(119,664)	-	(119,664)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	-	(14,125)	(13,346)	(140,677)	-	(168,148)	(2,196)	(170,344)
	<u>(263)</u>	<u>(18,743)</u>	<u>(13,741)</u>	<u>(255,065)</u>	<u>-</u>	<u>(287,812)</u>	<u>(2,196)</u>	<u>(290,008)</u>
Utilidad de operación	(263)	103,374	198,441	1,777,930	-	2,079,482	(2,196)	2,077,286
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	-	(72,425)	(202,856)	(595,363)	(870,644)	-	(870,644)
Intereses ganados	-	-	-	-	378	378	-	378
Pérdida cambiaria, neta	-	-	-	163,257	442,044	605,301	-	605,301
Amortización de comisiones y gastos financieros	-	-	(313)	(6,619)	(2,689)	(9,621)	-	(9,621)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ (263)</u>	<u>\$ 103,374</u>	<u>\$ 125,703</u>	<u>\$ 1,731,712</u>	<u>\$ (155,630)</u>	<u>\$ 1,804,896</u>	<u>\$ (2,196)</u>	<u>\$ 1,802,700</u>
Utilidad neta e integral consolidada:								
Participación controladora	\$ (263)	\$ 81,674	\$ 125,703	\$ -	\$ -	\$ 207,114	\$ 418,783	\$ 625,897
Participación no controladora	\$ -	\$ 21,700	\$ -	\$ 1,731,712	\$ (155,630)	\$ 1,597,782	\$ (420,980)	\$ 1,176,803



Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los períodos terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios - CBFIs)

1. Actividad y asuntos significativos

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“Fibra NEXT”) se estableció el 13 de octubre de 2023 como un Fideicomiso que operará bajo el régimen de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) y que en la actualidad tiene como Fideicomisarios a (a) Nearshoring Experts & Technology, S.C. (“NEXT, S.C.”); y (b) a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), representados por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien fungirá como representante común (en su conjunto “los Tenedores”), y como Fiduciario a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”).

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión de CBFIs mediante la cual, adquirió 9 propiedades industriales y se hizo de recursos en efectivo por \$8 mil millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. De las 9 propiedades adquiridas, una de ellas (San José) fue aportada a Fibra NEXT al 50%, mediante la adquisición de los derechos fideicomisarios en un fideicomiso que ostenta la propiedad. Otra propiedad (Coacalco II), fue aportada en copropiedad y Fibra NEXT detenta el 76.9% de la misma. En ambos casos, se está asumiendo que Fibra NEXT mantendría el control operativo y administrativo de ambas y en consecuencia, se ha considerado que ejerce control sobre ellas y por lo tanto, han sido consolidadas en los presentes estados financieros proforma, incorporando la correspondiente participación no controladora. En caso de que no se obtuviera el control de las mismas, la presentación sufriría modificaciones y debería aplicarse el método de participación. Las 7 propiedades restantes fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades a su Fideicomiso Subsidiario denominado “NEXT Properties” y cuyo nombre legal es Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Como resultado de la emisión pública de Fibra NEXT, se han proformado los efectos de la misma en los presentes estados financieros proforma, en la columna “Portafolio por Oferta Pública Inicial” y que incluyen preponderantemente los recursos recabados del público inversionista menos los gastos de emisión, el impuesto al valor agregado acreditable, los depósitos en garantía y los gastos de escrituración e impuestos a la propiedad generados en la adquisición del portafolio. También se incluye el valor de las 9 propiedades, considerando el valor en libros (que se determina con base en valor razonable que se asemeja al valor de avalúo de los inmuebles al 31 de diciembre de 2024) existente a la fecha de los estados de posición financiera proforma presentados. Ese valor difiere de los valores en libros que serán asignados a las propiedades a la fecha de adquisición de cada inmueble. Las propiedades que fueron adquiridas como resultado de la oferta pública, fueron escrituradas a un *cap rate* del 7.45%. Esta diferencia responde a que la transacción se contabilizará como adquisición de activos bajo control común tomando como base los valores en libros.



Por otra parte, el Grupo de Control de Fibra NEXT, a través de E-Group, posee un portafolio industrial remanente de 9 propiedades que contiene tanto inmuebles estabilizados (aquellos con al menos un 80% de ocupación), propiedades en desarrollo, reservas territoriales y financiamiento, y es conocido como el “Portafolio Júpiter”. Se contempla que dicho portafolio será aportado a Fibra NEXT, mediante la emisión de CBFIs, conservando derechos de readquisición. Simultáneamente, Fibra NEXT aportará al Portafolio Júpiter a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición sobre el mismo. El ejercicio de los derechos de readquisición está sujeto a la aprobación tanto de NEXT Properties como de Fibra NEXT, conforme a lo establecido en los contratos de Fideicomiso.

Por otro lado, Fibra Uno posee un portafolio industrial que representa 182 propiedades y reservas territoriales que se contemplan aportar a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición. Esta aportación incluirá los derechos sobre las propiedades, las deudas directamente asociadas a los inmuebles y una porción de deuda que será asignada por Fibra Uno a dicho portafolio, reflejada como una transacción proforma en los presentes estados financieros proforma en la columna “Deuda asignada (Exchange)”. El ejercicio de los derechos de readquisición está sujeto a la aprobación de NEXT Properties, conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Los tres grupos empresariales (Fibra NEXT, E-Group y Fibra Uno) están evaluando la aportación de sus respectivos portafolios industriales en NEXT Properties. Esta operación daría lugar a la conformación del conglomerado de inmuebles industriales más grande del país.

A continuación se describen las operaciones que, en conjunto, conforman “la Transacción” y que tendrían lugar para consumar el objetivo anteriormente descrito.

- **Adquisición del Portafolio Júpiter:** Fibra NEXT adquiriría de E-Group el remanente del Portafolio Júpiter (9 propiedades faltantes), junto con los derechos y pasivos relacionados, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Júpiter.
- **Contribución del Portafolio Júpiter a NEXT Properties:** Simultáneamente, Fibra NEXT contribuirá a NEXT Properties la totalidad del Portafolio Júpiter, junto con otros derechos y pasivos relacionados, así como el efectivo resultante de la oferta pública, a cambio de derechos fideicomisarios y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Júpiter.
- **Aportación del Portafolio Industrial FUNO:** Fibra Uno contempla aportar su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, descritos como el Portafolio Industrial FUNO que se compone por 182 propiedades, a cambio de derechos fideicomisarios de NEXT Properties y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Industrial FUNO.
- **Ofertas de intercambio de deuda (Debt Exchange):** NEXT Properties lanzará una o diversas ofertas de intercambio de deuda, respecto de ciertos bonos senior (*Senior Notes*) emitidos anteriormente por Fibra Uno, con el objetivo de que NEXT Properties (y por ende su controladora, Fibra NEXT) detente aproximadamente el 50% de dichas deudas. En adición a los bonos, se planea asignar una deuda bancaria denominada en dólares a los activos que aportará Fibra Uno y asumida en consecuencia por NEXT Properties, de forma conjunta y ligada a la aportación neta de la Aportación del Portafolio Industrial FUNO.

Al concluir la Transacción, se espera que:

1. Fibra Uno mantenga el control de Fibra NEXT a través de acuerdos contractuales que le otorguen control sobre las designaciones de la mayoría del Comité Técnico de Fibra NEXT, así como mediante la cesión del ejercicio de derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés), Asimismo, se contempla celebrar un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno a Fibra NEXT que expondría a Fibra Uno a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT, a través de ligar la contraprestación de dichos servicios a métricas de desempeño de Fibra NEXT.



2. Fibra NEXT mantendrá el control sobre el Comité Técnico de NEXT Properties, al poder designar a los miembros de dicho comité. 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.

Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese periodo.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que los portafolios totales de los tres grupos empresariales, así como sus deudas relacionadas y asignadas, descritos anteriormente, han sido aportados por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo conforme se describen o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera ocurrido en la fecha correspondiente a cada uno de dichos estados de posición financiera.

Los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2024, en todos los casos.

Para preparar dichos estados consolidados, condensados, proforma, no auditados, se utilizaron los siguientes reportes:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y estado consolidado de resultados de Fibra NEXT por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las NIIF de Contabilidad, emitidas por el IASB (“IFRS”, por sus siglas en inglés).
- Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra NEXT y estados intermedios consolidados condensados de resultados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.
- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 de Fibra Uno y estado consolidado de resultados por el año terminado en esa fecha, los cuales se prepararon conforme a las IFRS.
- Estado consolidado intermedio de posición financiera al 31 de marzo de 2025 de Fibra Uno y estados consolidados intermedios de resultados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, los cuales se prepararon conforme a la IAS 34.
- Estados financieros combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.
- Estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, preparados bajo un marco de propósito especial utilizando principios extraídos de las IFRS de todas las propiedades.
- Valuaciones de peritos valuadores independientes sobre las propiedades de inversión de conformidad con técnicas establecidas por la IFRS 13 *Medición del Valor Razonable*.
- Información respecto a los valores de liquidación de la oferta pública de Fibra NEXT, incluyendo efectivo, valuación de propiedades, costos de la transacción y CBFIs emitidos. Esta información se detalla en la columna de “Portafolio por Oferta Pública Inicial” en los presentes estados financieros proforma.



Las cifras históricas anuales al 31 de diciembre de 2024, que se presentan en la información financiera proforma, se obtuvieron, en el caso de Fibra NEXT y subsidiarias, de los estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Fibra NEXT, de los cuales los auditores externos emitieron un informe de propósito especial sin salvedades de fecha 14 de marzo de 2025. Las cifras históricas intermedias al 31 de marzo de 2025 de Fibra NEXT, fueron revisadas por los auditores externos, quienes emitieron un informe de revisión limitada el 14 de mayo de 2025. Las cifras del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter. Las cifras de Fibra Uno fueron tomadas de los registros contables que sirvieron de base para la preparación de los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2024 y sus notas, sobre los cuales los auditores externos emitieron un informe de auditoría sin salvedades de fecha 28 de febrero de 2025. Asimismo, las cifras al 31 de marzo de 2025 y 2024 de Fibra Uno, fueron tomados de los registros contables que sirvieron de base para la preparación del reporte trimestral, que como emisora bursátil, esa entidad publicó en el mercado accionario en México.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra NEXT que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe más adelante, la administración de Fibra NEXT concluyó que la incorporación del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO será reconocida contablemente como una adquisición de activos bajo control común, aplicando el método del predecesor, también llamado como “método de valor en libros”.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra NEXT como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra NEXT para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a cambios o revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

La moneda funcional de Fibra NEXT, del Portafolio Júpiter y de Fibra Uno es el peso mexicano.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, principalmente por los depósitos en garantía, el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra NEXT. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Adquisición y aportación de los portafolios a NEXT Properties

Debido a que sustancialmente todo el valor razonable de los activos netos aportados se concentra en un grupo de activos identificables de naturaleza similar, la Transacción se contabilizará como adquisición de activos bajo control común. El valor de los activos aportados por Fibra NEXT, Portafolio Júpiter y Fibra Uno, es claramente identificable y se ha determinado con base en las estimaciones de la administración y, que son suplementadas por avalúos obtenidos de expertos independientes, y se estima se asemeje al valor de las participaciones ajustadas de cada grupo. De manera simultánea, Fibra Uno aportará únicamente su portafolio industrial a NEXT Properties, mientras que Fibra NEXT también aportará sus propios activos iniciales y los restantes del Portafolio Júpiter (en todos los casos los inmuebles a valor razonable). Por consiguiente, Fibra NEXT mantendrá control sobre un total de 200 inmuebles estabilizados, más terrenos en desarrollo y activos en proceso de estabilización. Un resumen se presenta a continuación:



Mercado	No. de Propiedades Proforma (no auditado)
Área Metropolitana de la Ciudad de México	49
Monterrey	41
Ciudad Juárez	21
Reynosa / Matamoros	20
Tijuana	14
Toluca / Lerma	9
Querétaro	10
Puebla	9
Área Metropolitana de Guadalajara	7
Saltillo / Ramos Arizpe	7
Mercados secundarios	<u>13</u>
Total (marzo de 2025)	<u><u>200</u></u>

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, dentro de la Transacción que integrará el portafolio inicial consolidado, se incluye la aportación de los derechos fideicomisarios en los cuales se encuentran aportados los activos inmobiliarios de los tres grupos empresariales.

Adquisición del Portafolio Júpiter y Portafolio Industrial FUNO

La administración de Fibra NEXT ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra NEXT. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra NEXT concluyó que toda la aportación del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a) Las propiedades de inversión del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO será aportadas, netas de sus deudas asociadas y depósitos en garantía recibidos de inquilinos, a su valor razonable, por lo que la transacción estará básicamente representada por el valor de las propiedades. En el caso del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO, esa aportación excluirá el resto de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Fibra NEXT ni a NEXT Properties.
- b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.



- c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocieran y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.
- e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra NEXT considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Por la adquisición del Portafolio Júpiter, y del Portafolio Industrial FUNO, se estima que Fibra NEXT otorgue a los grupos de inversionistas ya sean CBFIs o derechos fideicomisarios de NEXT Properties. Se prevé que ninguna de las partes recibirá una contraprestación en efectivo. Conforme se menciona en la Nota 1, el tratamiento contable de la aportación de los Portafolios se considera una aportación de activos bajo control común y es reconocido inicialmente a su valor en libros, conforme al método del predecesor. El valor en libros de las propiedades de inversión es su valor razonable registrado.

Se espera que durante las negociaciones las partes acuerden realizar la aportación de los portafolios considerando el Net Operating Income (“NOI”) anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un *cap rate* homogéneo, el cual se estima sea del 7.45% para mantener la valuación de las 9 propiedades iniciales y que no exista dilución posterior de los inversionistas originales. El resultado de esta valuación puede diferir del valor contable de dichos activos que se muestra en estos estados financieros proforma.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluyen los estados financieros de los fideicomisos Fibra NEXT y subsidiarias, así como los del Portafolio Industrial FUNO y Portafolio Júpiter, sobre los cuales se asume que Fibra NEXT ejercería control, e incluyen todos los activos y pasivos mantenidos por dichos fideicomisos. Las propiedades de inversión de Fibra NEXT se muestran a los valores razonables reales asignados durante la emisión de la oferta pública y representan el último valor conocido de mercado negociado con partes independientes. En el caso del Portafolio Industrial FUNO y Portafolio Júpiter las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el cual puede diferir de los valores que se acuerden entre las partes involucradas; los demás activos y pasivos se reconocen a costo amortizado.

Deuda financiera proforma

Se espera que NEXT Properties, asuma deuda denominada en dólares americanos compuesta por i) los bonos internacionales que actualmente se encuentran a cargo de Fibra Uno y que se estima, representarían el 50% del valor nominal de los mismos y, ii) por un crédito bancario denominado en dólares por un monto de US\$145 millones. En adición, existirán deudas asociadas a las propiedades que en el caso del Portafolio Industrial FUNO, estarían compuestas por el Crédito Doña Rosa y el Crédito Titán (compromiso que al día de hoy es quirografario pero que a partir del quinto año de adquisición se podría convertir en hipotecario), así como también sobre deuda asociada al Portafolio Júpiter constituido por los inmuebles denominados Santín (“Crédito Santín” conjuntamente con los derechos fideicomisarios), Lerma Park, Tultipark III, Barrientos, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes (“Crédito Júpiter”) y Atizapán y Tultepark (“Crédito Atizapán”). Un resumen de la deuda consolidada proforma de Fibra NEXT en los presentes estados financieros proforma se muestran a continuación:



Al 31 de marzo de 2025 (en miles de pesos o miles de dólares, conforme se indica en cada caso):

Compromiso	Institución	Tasa de Interés	Vencimiento	Moneda	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)	Deuda asignada (Exchange)
Citibanamex	Citibanamex	SOFR + 0.80%	nov-25	USD	-	-	145,000
Titán	BBVA Bancomer	SOFR + 2.10%	sep-27	USD	-	750,000	-
Atizapán	BBVA Bancomer	SOFR + 2.35%	may-29	USD	12,500	-	-
FUNO 2030	Internacional	4.87%	ene-30	USD	-	-	387,500
FUNO 2032	Internacional	7.70%	ene-32	USD	-	-	250,000
FUNO 2034	Internacional	7.38%	feb-34	USD	-	-	300,000
FUNO 2037	Internacional	8.25%	ene-37	USD	-	-	150,000
FUNO 2044	Internacional	6.95%	ene-44	USD	-	-	350,000
FUNO 2050	Internacional	6.39%	ene-50	USD	-	-	437,500
Doña Rosa	Metlife	11.58%	dic-28	MXN	-	734,679	-
Júpiter	Bancomext	TIIE + 1.35%	feb-29	MXN	1,855,019	-	-
Atizapán	BBVA Bancomer	TIIEF + 1.85%	may-29	MXN	1,050,000	-	-
Santín I	Banorte	TIIE + 2.50%	mar-31	MXN	553,594	-	-
Santín II	Banorte	TIIEF + 2.60%	jun-37	MXN	514,323	-	-
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2025 en dólares					12,500	750,000	2,020,000
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2025					20.3182	20.3182	20.3182
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2025 en dólares equivalente en pesos					253,978	15,238,650	41,042,764
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2025 en pesos					3,972,936	734,679	-
Saldos insolutos totales al 31 de marzo de 2025 equivalente en pesos					4,226,914	15,973,329	41,042,764
Total préstamos a corto plazo					110,916	3,424	2,946,139
Costo de la transacción a corto plazo					(3,048)	(475)	-
					107,868	2,949	2,946,139
Total préstamos a largo plazo					4,115,998	15,969,905	38,096,625
Costo de la transacción a largo plazo					(15,043)	(81,902)	(219,478)
					4,100,955	15,888,003	37,877,147

Al 31 de diciembre de 2024 (en miles de pesos o miles de dólares, conforme se indica en cada caso):

Compromiso	Institución	Tasa de Interés	Vencimiento	Moneda	Portafolio Júpiter (9 propiedades)	Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)	Deuda asignada (Exchange)
Citibanamex	Citibanamex	SOFR + 0.80%	nov-25	USD	-	-	145,000
Titán	BBVA Bancomer	SOFR + 2.10%	sep-27	USD	-	750,000	-
Atizapán	BBVA Bancomer	SOFR + 2.35%	may-29	USD	12,500	-	-
FUNO 2030	Internacional	4.87%	ene-30	USD	-	-	387,500
FUNO 2032	Internacional	7.70%	ene-32	USD	-	-	250,000
FUNO 2034	Internacional	7.38%	feb-34	USD	-	-	300,000
FUNO 2037	Internacional	8.25%	ene-37	USD	-	-	150,000
FUNO 2044	Internacional	6.95%	ene-44	USD	-	-	350,000
FUNO 2050	Internacional	6.39%	ene-50	USD	-	-	437,500
Santín	Banorte	TIIE + 2.50%	mar-31	MXN	564,948	-	-
Doña Rosa	Metlife	11.58%	dic-28	MXN	-	735,475	-
Júpiter	Bancomext	TIIE + 1.35%	feb-29	MXN	1,860,662	-	-
Atizapán	BBVA Bancomer	TIIEF + 1.85%	may-29	MXN	1,050,000	-	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en dólares					12,500	750,000	2,020,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024					20.2683	20.2683	20.2683
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en dólares equivalente en pesos					253,354	15,201,225	40,941,966
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en pesos					3,475,610	735,475	-
Saldos insolutos totales al 31 de diciembre de 2024 equivalente en pesos					3,728,964	15,936,700	40,941,966
Total préstamos a corto plazo					91,692	3,326	2,938,904
Costo de la transacción a corto plazo					(2,640)	(462)	-
					89,052	2,864	2,938,904
Total préstamos a largo plazo					3,637,272	15,933,373	38,003,063
Costo de la transacción a largo plazo					(11,014)	(89,216)	(220,452)
					3,626,258	15,844,157	37,782,611

Fibra Uno se encuentra en proceso de análisis (“liability management”) para determinar si los bonos internacionales de las emisiones FUNO 2032 y FUNO 2037 serán transferidos al 50% del valor de los mismos, o podría existir una combinación entre ellos, que represente proporciones diferentes entre cada bono. Sin embargo, para efectos de los presentes estados financieros proforma se ha estimado que el 50% del valor total de la suma de ellos será intercambiado.



Los gastos por el intercambio de los bonos no han sido proformados, ya que la mitad de los bonos que se esperan sean asumidos por NEXT Properties han sido mostrados en los presentes estados financieros proforma conjunto con el costo original de emisión de esos préstamos, vigente en la actualidad y que se asemejaría a los costos de emisión del intercambio, amortizados a lo largo del tiempo. El monto estimado de los gastos por el intercambio de bonos entre Fibra UNO y NEXT Properties que se prevén como resultado de este proceso asciende a US\$10.3 millones y no han sido proformados. Dicha cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio.

En adición, se ha incluido un crédito con Citibanamex por US\$145 millones, que no forma parte de los bonos internacionales de Fibra Uno y en consecuencia no será sujeto al proceso de intercambio, aunque sí será asignado a NEXT Properties y por ello se ha incorporado en la columna de “Deuda asignada”,

Por otra parte, los intereses devengados por pagar al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestran como parte del rubro de “pasivos acumulados y acreedores diversos”.

La información financiera proforma considera el cálculo del resultado cambiario y los intereses asociados a estos créditos, tomando como base las condiciones actuales vigentes para determinar las cifras proformadas. Como se menciona en la sección de ajustes proforma, se han considerado retroactivamente los efectos en resultados relacionados con reestructuras y obtención de nuevos créditos, como si estas hubieran sucedido el 1 de enero de 2024.

Instrumentos financieros derivados

Se espera que NEXT Properties, asuma un conjunto de instrumentos financieros derivados cuya intención será de cobertura de tasa de interés. Un resumen de los instrumentos financieros derivados ligados a la deuda mencionada en el apartado anterior se muestra a continuación:

Al 31 de marzo de 2025 (en miles de pesos y miles de dólares):

Compromiso	Contraparte	Tipo de Cobertura	Tasa Pasiva	Vencimiento	Moneda	Portafolio Júpiter (9 propiedades)		Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)	
						Nocional	Valor Razonable activo (pasivo)	Nocional	Valor Razonable activo (pasivo)
Titán I	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	3.60%	sep-27	USD	-	-	30,000	719
Titán II	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	4.03%	sep-27	USD	-	-	720,000	(125,770)
Atizapán I	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	9.12%	may-29	MXN	700,000	(20,430)	-	-
Atizapán II	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	8.55%	may-29	MXN	140,000	(2,414)	-	-
Santín I	Banorte	Flujo de Efectivo	4.96%	dic-25	MXN	553,594	13,142	-	-
Santín II	Banorte	Flujo de Efectivo	8.30%	abr-31	MXN	514,324	(4,656)	-	-
Totales al 31 de marzo de 2025						1,907,918	(14,358)	750,000	(125,051)

Al 31 de diciembre de 2024 (en miles de pesos y miles de dólares):

Compromiso	Contraparte	Tipo de Cobertura	Tasa Pasiva	Vencimiento	Moneda	Portafolio Júpiter (9 propiedades)		Portafolio Industrial FUNO (182 propiedades)	
						Nocional	Valor Razonable activo (pasivo)	Nocional	Valor Razonable activo (pasivo)
Titán I	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	3.60%	sep-27	USD	-	-	30,000	6,176
Titán II	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	4.03%	sep-27	USD	-	-	720,000	(9,752)
Atizapán	BBVA Bancomer	Flujo de Efectivo	9.12%	may-29	MXN	700,000	7,780	-	-
Santín	Banorte	Flujo de Efectivo	4.96%	dic-25	MXN	564,948	22,967	-	-
Totales al 31 de diciembre de 2024						1,264,948	30,747	750,000	(3,576)



Ajustes de la administración y otros efectos no proformados

Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

La administración de Fibra NEXT considera previsible y viable que existirán una serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo; es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción.

Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el pago correspondiente

Al momento de trasladar el dominio de las construcciones sobre las propiedades que conformarían el remanente del Portafolio Júpiter, se generaría un impuesto al valor agregado de las propiedades que debe ser abonado por parte del adquirente. En virtud de que este monto sería liquidado con recursos propios, y pretende ser recuperado vía devolución, en el mediano plazo, no se ha presentado un ajuste proforma por este concepto. En el caso del Portafolio Industrial FUNO, éste será transmitido con derechos de reversión y no habría causación de IVA. Por otra parte, el IVA a pagar por la adquisición del Portafolio Inicial (9 propiedades iniciales) se ha estimado en \$1,738,645 (incluyendo el IVA de la construcción de los proyectos en desarrollo), y este monto sí ha sido mostrado en los estados de posición financiera proforma en la columna de “Portafolio por Oferta Pública Inicial”

Gastos de emisión del Exchange

Los gastos por el intercambio de los bonos no han sido proformados, ya que la mitad de los bonos que se esperan sean asumidos por NEXT Properties han sido mostrados en los presentes estados financieros proforma conjunto con el costo original de emisión de esos préstamos, vigente en la actualidad y que se asemejaría a los costos de emisión del intercambio, amortizados a lo largo del tiempo. El monto estimado de los gastos por el intercambio de bonos entre Fibra UNO y NEXT Properties que se prevén como resultado de la aportación asciende a US\$10.3 millones y como se ha indicado, no han sido proformados. Como ya se mencionó, dicha cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio.

Gastos de emisión del Follow On

Por otra parte, existen una serie de costos que ha erogado Fibra Uno a cuenta de Fibra NEXT y que se estima, serán reembolsados una vez que se efectúen las aportaciones de las propiedades de inversión propuestas en la presente Transacción y se efectúe un Follow On en búsqueda de capital, cuando las condiciones del mercado sean propicias. El monto estimado asciende a \$250 millones y este efecto no ha sido aún proformado hasta que se materialice esta Transacción en comento. La liquidación de este pasivo es completamente dependiente del éxito del Follow On y en adición, podrían incurrirse en gastos de emisión adicionales a este importe que también serán dependientes al éxito del Follow On.

Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAS contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra NEXT está obligado a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFI's anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.



Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

Ajustes en los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera

Ajuste 1.- Para reflejar los costos de escrituración, impuestos y otros

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Fibra NEXT pagará una cantidad estimada (equivalente al 1.0% de los valores del Portafolio Inicial y el Portafolio Júpiter) que ascienden a \$314,451 más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta Transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por escrituración, asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales. Por su parte, el Portafolio Industrial FUNO generará gastos por este mismo concepto por un monto aproximado de \$1,135,726.

Por otra parte, al momento de trasladar el dominio de las propiedades que conforman el remanente del Portafolio Júpiter y por los cuales se intercambiarán CBFIs de Fibra NEXT, se generará un gravamen sobre el valor de los activos inmobiliarios. El valor total del ISAI a pagar fluctúa, pero podría representar alrededor del 2 o 3% del valor de las propiedades. Fibra NEXT pagará una cantidad estimada de ISAI por la adquisición de las 9 propiedades originales del orden de \$22,944. En el caso de las 9 propiedades adicionales de Júpiter no se han proformado los montos del ISAI ante la indefinición de los valores de la transacción. Para el caso del Portafolio Industrial FUNO, no se generaría ISAI con base en la existencia de derechos de readquisición y los mismos quedarían sujetos a que se cristalicen ciertas circunstancias futuras que darían lugar al pago del impuesto. Asimismo, en ciertas entidades federativas, el ISAI puede ser exentado con base en diversas consideraciones locales.

Como se mencionó anterior, el IVA a pagar por la adquisición del Portafolio Inicial (9 propiedades iniciales) se ha estimado en \$1,738,645 (incluyendo el IVA de la construcción de los proyectos en desarrollo), y este monto ha sido mostrado en los estados de posición financiera proforma en la columna de “Portafolio por Oferta Pública Inicial”

Ajuste 2.- Para reflejar los efectos en participación controladora y no controladora

Tal y como se describe en la Nota 1, la determinación de los porcentajes atribuibles a los derechos fideicomisarios de los diferentes aportantes a NEXT Properties, será realizada tomando como base ciertos criterios basados en los ingresos operativos netos (NOI) de cada portafolio de inmuebles y un *cap rate* homogéneo. En adición, existe participación no controladora descrita en la Nota 1 en la aportación del Portafolio Inicial. Esto ha originado diferencias entre los valores contables actuales de participación de cada uno de los tres grupos empresariales aportantes. Para efectos de los presentes estados financieros proforma, se ha considerado que el porcentaje que detentaría Fibra Uno, al aportar el Portafolio Industrial FUNO, de NEXT Properties ascenderá al 65.28% mientras que Fibra NEXT tendrá el 34.72% restante. Debido a ello, se ha hecho una reasignación de participación controladora y no controladora que asciende a \$30,126,325, y \$56,643,046, al 31 de marzo de 2025 y \$30,213,272 y \$56,806,522 al 31 de diciembre de 2024 a nivel del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera. La participación controladora y no controladora anteriormente descritas considera las participaciones no adquiridas por Fibra NEXT en la emisión pública inicial.

Ajuste 3.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se obtuvieron nuevos financiamientos, y se llevaron a cabo diversas reestructuras de préstamos:



- Con fecha 23 de enero de 2025 se realizó la emisión de los Bonos Internacionales FUNO 2032, con tasa de interés del 7.70% y vencimiento en enero del 2032; FUNO 2037, con tasa de interés del 8.25% y vencimiento en enero del 2037; con dichos recursos, el 24 de febrero de 2025 se prepagó el Bono Internacional FUNO 2026, con tasa de interés del 5.25% y fecha de vencimiento original en enero de 2026.

Las siguientes reestructuras se presentaron en 2024, de las cuales no hay efectos proforma pues ya se reflejan en los estados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

- Con fecha 13 de febrero de 2024 se realizó la emisión del Bono Internacional FUNO 2034, con tasa de interés del 7.38% y vencimiento en febrero del 2034; con dichos recursos, el 15 de marzo de 2024, se prepagó el Bono Internacional FUNO 2024, con tasa de interés del 5.25% y fecha de vencimiento original diciembre de 2024.
- Con fecha 23 de febrero de 2024 se realizó el refinanciamiento del crédito sindicado con Banco Nacional del Comercio Exterior (BANCOMEXT), a tasa de interés TIIE + 1.35% y vencimiento en febrero de 2029; dicho refinanciamiento representó un cambio en las condiciones del crédito, en particular en el spread, el cual era de 2.25%.

a) **Ajustes en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de utilidad integral**

Ajuste A.- Para reflejar el ajuste por el gasto que homologa el pago del predial y seguros y gastos operativos en ambiente Fibra

Existen conceptos tales como impuesto predial y seguros, que suelen sufrir ajustes una vez registradas las escrituraciones. Estos ajustes corresponden solamente a la diferencia entre los montos estimados en la información histórica de las propiedades del Portafolio por Oferta Pública Inicial y los gastos previstos para que éstos se sumen al ambiente FIBRA. El monto asociado con este ajuste se estima en \$2,226, \$2,196 y \$8,921 al 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente. Por otra parte, se han registrado gastos adicionales previstos para operar con la regulación y estándares de una Fibra que contemplan, honorarios, nómina y pagos a reguladores y otros por un monto de \$97,667 al 31 de diciembre de 2024

Ajuste B.- Para reflejar los efectos de la participación no controladora

Como resultado de lo señalado en el ajuste 2 al estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera, se estima que podrían generarse reasignaciones de la porción controladora y no controladora dentro de la utilidad neta e integral de \$376,477 y \$707,847 al 31 de marzo de 2025; de \$2,369,349 y \$4,454,812 al 31 de diciembre de 2024 y \$625,897 y \$1,176,803 al 31 de marzo de 2024..

Ajuste C.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros en los resultados del ejercicio

Para la preparación de la información financiera proforma, se consideró la información mencionada en el *Ajuste 3.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros*, como si hubiera estado vigente desde el 1 de enero de 2024. Por consiguiente, se estimaron los efectos por cargo de intereses considerando las tasas y condiciones actuales, lo cual representó un mayor gasto por este concepto de \$23.8 millones al 31 de marzo de 2025, \$217.1 millones al 31 de diciembre de 2024 y \$57.7 millones al 31 de marzo de 2024.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Artículo 37 de las Disposiciones



DECLARACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Al Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de contador público independiente de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre 2024 y por el año terminado en esa fecha (no auditado) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), manifiesto lo siguiente:

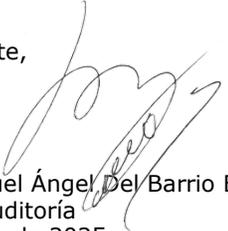
- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6301 refrendado el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de aseguramiento, durante el desarrollo del trabajo y hasta la emisión del informe de aseguramiento de fecha 7 de agosto de 2025 que emití sobre los Estados Financieros Proforma, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que el año terminado en 2024 fue mi segundo año como auditor externo independiente del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante dos años los servicios de auditoría externa, al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyan los compromisos de auditoría, revisión y aseguramiento sobre los estados anteriormente descritos.

Atentamente,


C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Socio de auditoría
7 de agosto de 2025

