



SUPLEMENTO INFORMATIVO

4T25

Conferencia Telefónica

Fibra NEXT les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2025.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 26 de febrero del 2026.

México / 9 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 10 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 15 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 12 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **407636**

Link: <https://mm.closir.com/slides?id=407636>

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Antonio Hernández	ahernandezv@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Santander	Abraham Fuentes	abfuentes@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA NEXT REPORTA RESULTADOS DEL 4T25

Ciudad de México a 25 de febrero de 2026 - Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT” o “Fideicomiso 7401”) anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre del 2025.

Durante el Cuarto Trimestre 2025

- Fibra NEXT realizó una oferta subsecuente de capital por Us. \$400 millones.
- Creó un Joint Venture con Fibra Uno consolidando su portafolio industrial.
- Realizó un intercambio de bonos internacionales por Us. \$1,885 millones.
- Ingresos trimestrales, que incluyen aprox. un mes de ingresos de los portafolios Júpiter adicional y FUNO industrial, cerraron en Ps. \$1,218.1 millones.
- NOI del trimestre cerró en Ps. \$1,094.1 millones y un margen NOI de 90%.
- EBITDA cerró en Ps. \$1,027.3 millones y un margen EBITDA de 84%.
- AFFO al cierre de trimestre de Ps. \$515.2 millones.
- **Distribución** trimestral de **Ps. 1.3128 por CBFi**, equivalente al 100% de AFFO del trimestre y corresponde en un 20% a resultado fiscal.
- La **ocupación** del portafolio operativo cerró en **97.7%**.
- Incrementos en renovaciones de contratos de **1,640 pbs** en pesos y **1,390** en dólares.

Acontecimientos Recientes

- Durante enero de 2026 se realizó la puesta en circulación de CBFIs relacionados con la aportación del portafolio Júpiter adicional, la etapa 2-a del portafolio júpiter inicial (Olimpo) y los correspondientes al 23.1% de Coacalco II por un total de 120,835,869 CBFIs⁽¹⁾.

(1) Mayor detalle en página 13.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Es con mucho gusto y entusiasmo que podemos presentarles nuestro segundo suplemento trimestral de Fibra Next, y el primero luego de concluir todas las acciones de conformación que nos comprometimos a ejecutar en nuestro IPO en julio pasado, más una exitosa oferta subsecuente de capital que ejecutamos el pasado noviembre. Me gustaría agradecer especialmente a las autoridades pertinentes, a nuestros proveedores externos y a nuestro equipo, cuyos esfuerzos han posicionado a Fibra Next como uno de los actores industriales más relevantes del país. También me gustaría expresar mi gratitud a nuestros inversionistas por confiarnos su capital mientras nos embarcamos en esta misión de brindar crecimiento y creación de valor sostenible a nuestros tenedores de CBFIs.

Aspectos destacados del Informe Trimestral:

- **Contribución de las 9 propiedades adicionales del Portafolio Júpiter:** 9 activos que totalizan 757,000 m2 fueron aportados a Fibra Next y posteriormente a Next Properties, incluyendo Ps\$4.0 mil millones de deuda asociada.
- **Oferta Subsecuente de Capital por USD\$400MM:** En noviembre, se recaudaron exitosamente \$400 millones de dólares de inversionistas institucionales para financiar la adquisición de carteras estabilizadas y desarrollos futuros.
- **JV con FUNO:** Ejecutó un JV con Fibra Uno para administrar sus 182 propiedades industriales que suman 6.1 millones de m2 de GLA.
- **Intercambio de Bonos por USD \$1,900 millones:** Concluyó con éxito un canje y oferta de Bonos FUNO por Bonos Next por aproximadamente la mitad de la curva de bonos en dólares de FUNO.
- **Adquisición de Doña Rosa II por Ps \$220 millones:** se cerró la adquisición de una propiedad estabilizada de terceros en Toluca.
- **Se aprobó la adquisición de Triple Home Run por \$7,400 millones de pesos.**

Considerando todo lo anterior, los ingresos del 4T25 de Fibra Next alcanzaron Ps. \$1,281.1 millones, mientras que el NOI y EBITDA resultantes fueron Ps. \$1,094.1 millones y Ps. \$1,027.3, representando márgenes de 90% y 84% respectivamente. Los AFFO del trimestre totalizaron Ps. \$515.2 millones, permitiendo una distribución de Ps. 1.3128 por CBFi. Las métricas operativas del portafolio se mantienen sólidas con una ocupación cerrando en 97.7% e incrementos en renovaciones de contratos de +16% en contratos MXP y +14% en contratos en USD, respectivamente.

Para el 1T26, seguimos enfocados en cerrar el portafolio Triple Home Run aprobado el trimestre pasado, que consumirá todos los recursos de la Oferta Pública Inicial. Adicionalmente, tenemos una sólida cartera de nuevas adquisiciones y oportunidades de desarrollo para invertir los recursos levantados en la oferta subsecuente de capital de manera eficiente y disciplinada.

En el frente ASG, este trimestre finalizamos nuestro estudio de materialidad de sostenibilidad, lo que nos permite finalizar la estructura de lo que será la estrategia 2025-2030. En fibra NEXT queremos ser líderes en el sector en materia ASG y estamos trabajando junto a nuestros inquilinos y operadores para alinear la estrategia financiera con la de sostenibilidad. Energía, Agua, Satisfacción de Inquilinos y la relación con las comunidades son sin duda las prioridades en las que nos estaremos enfocando en los próximos 5 años. 2025 lo cerramos con un total del 36.1% de nuestro portafolio certificado en LEED y EDGE.

Finalmente, quiero tomarme un momento para agradecer a nuestro equipo por su dedicación y compromiso. También extendiendo mi agradecimiento a nuestros tenedores de CBFIs y miembros del Comité Técnico por su continuo apoyo. Les reitero nuestro compromiso para hacer de Fibra NEXT una gran historia de éxito.

Raúl Gallegos

CEO Fibra NEXT

Información Relevante del Trimestre

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Indicadores Financieros				
Ingresos propiedades	1,161.6	126.5	818.4%	1,288.1
Ingresos por Mantenimiento	56.5	5.9	855.8%	62.4
Ingresos totales	1,218.1	132.4	820.1%	1,350.5
Ingreso operativo neto (NOI)	1,094.1	121.2	802.6%	1,215.3
Margen NOI	89.8%	91.6%	-1.8%	90.0%
UAFIDA	1,027.3	112.6	812.6%	1,139.9
Margen UAFIDA	84.3%	85.0%	-0.7%	84.4%
Fondos de operaciones (FFO)	524.9	192.2	173.1%	717.0
Margen FFO	43.1%	145.2%	-102.1%	53.1%
CBFIs en circulación				
CBFIs promedio en el periodo ⁽¹⁾	231.7	198.1	16.9%	231.7
CBFIs al final del periodo ⁽¹⁾	271.6	198.1	37.1%	271.6
POR CBFÍ				
NOI ⁽²⁾	2.7882	0.6118	355.8%	3.4000
FFO Total ⁽²⁾	1.3376	0.9698	37.9%	2.3074
FFO Controlado	2.0431	1.0396	96.5%	3.0827
FFO No Controlado	-0.7055	-0.0698	910.6%	-0.7753
AFFO ⁽²⁾	1.3128	0.9698	35.4%	2.2826
Distribución ⁽³⁾	1.3128	0.9500	38.2%	2.2628
Indicadores Operativos				
GLA total ('000 m ²) ⁽⁴⁾	7,543.0	568.2	1227.5%	7,543.0
Propiedades ⁽⁵⁾	201	9	2133.3%	201
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.5	4.4%	3.7
Ocupación total	97.7%	99.3%	-1.6%	97.7%
GLA en desarrollo ('000m ²)	121.4	186.3	-34.8%	121.4
GLA adquisición ('000m ²)	0.0	0.0	0.0%	0.0

(1) Millones de CBFIs.

(2) Se calcula con base en los CBFIs estimados al día de distribución.

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 392,405,869

(4) Incluye ABR total de Santín y San Jose , excluye ABR en desarrollo.

(5) Incluye desarrollo El Salto II, El Salto III y Chiquihuite.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	$\Delta\%$ 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos por Rentas	1,161.6	126.5	818.4%	1,288.1
Total Ingresos	1,161.6	126.5	818.4%	1,288.1
Servicios de gestión de propiedades	-23.0	-2.5	823.2%	-25.4
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	2.0	0.0	200700.0%	2.0
Predial	-19.8	-1.6	1120.6%	-21.4
Seguro	-26.8	-1.2	2224.1%	-27.9
Total Gastos de operación	-67.5	-5.3	1183.5%	-72.8
Ingreso Operativo Neto (NOI)	1,094.1	121.2	802.6%	1,215.3
Margen NOI	89.8%	91.6%	-1.8%	90.0%
Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	6.7	-75.4
UAFIDA	1,027.3	112.6	8.1	1,139.9
Margen UAFIDA	84.3%	85.0%	-0.7%	84.4%

Discusión de Resultados Trimestrales

A continuación se muestran los resultados del cuarto trimestre de 2025 comparados contra el tercer trimestre de 2025, el cual es un trimestre de transición y por lo tanto no es un trimestre comparable en todas sus métricas:

Ingresos

La consolidación con el portafolio industrial de FUNO, así como la adquisición de Doña Rosa II y el portafolio Júpiter Adicional resultó en un incremento en ingresos totales de Ps. \$1,085.7 millones o 820%, alcanzando los Ps. \$1,218.1 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. El efecto de la contribución de ingresos de 192 propiedades adicionales.
- ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- iii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento de por inflación en contratos vigentes.

Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.7%.

- i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%.
- ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.1%.
- iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%.
- iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 100%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación crecieron en Ps. \$48.5 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. \$54.4 millones.

El gasto de predial creció en Ps. \$18.2 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. \$19.8 millones.

El gasto de seguro incremento en Ps. 25.6 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. \$26.7 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un crecimiento de Ps. \$972.9 millones, cerrando en Ps. \$1,094.1 millones, con un margen sobre ingresos totales de 90%.

Gastos Corporativos

Los gastos corporativos incrementaron en Ps. \$58.1 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. \$66.8 millones.

Discusión de Resultados Trimestrales

EBITDA (UAFIDA)

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) incrementó en Ps. \$914.8 millones vs el trimestre anterior, resultando en un margen sobre ingresos totales de 84.3%.

Gastos e Ingresos por Intereses

Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre incrementaron en Ps. \$319.0 millones cerrando en Ps. \$225.6 millones. Debido principalmente a:

- i. El pago de intereses relacionado con la deuda asumida con la consolidación del portafolio industrial de Fibra Uno y el pago de intereses relacionados con la misma.
- ii. La deuda asumida con el portafolio Júpiter adicional y el pago de intereses relacionado con la misma.
- iii. La inversión de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por NEXT incrementaron en Ps. \$332.7 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. \$524.9 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. \$323.0 millones, alcanzando un total de Ps. \$515.1 millones. Esto considerando un de CAPEX de mantenimiento por Ps. \$9.7 millones.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 4T25 Fibra NEXT emitió los CBFI's correspondientes a la emisión subsecuente de capital por 73,420,000 CBFI's, cerrando el trimestre con 271,567,713 CBFI's en circulación. Durante enero de 2026 puso en circulación los CBFI's relacionados con la aportación del portafolio Júpiter adicional, la etapa 2-a del portafolio júpiter inicial (Olimpo) y los correspondientes a la adquisición del 23.1% de Coacalco II por un total de 120,835,869 CBFI's, quedando en circulación para la distribución un total de 392,405,869. El FFO y AFFO por CBFI⁽¹⁾ fueron de Ps. \$1.3376 y Ps. \$1.3128 respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 4T25 es de Ps. \$515.2 millones o Ps. \$1.3128 por CBFI⁽¹⁾, de los cuales Ps. \$0.2626 corresponde a resultado fiscal y Ps \$1.0502 por CBFI⁽¹⁾ a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Distribución calculada con base en los CBFI's elegibles para distribución: 392,405,869.

Balance general

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas, incluyendo otras cuentas por cobrar, del 4T25 alcanzaron los Ps. \$52.6 millones.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. \$153,009.4 millones, incrementando en Ps. \$138,611.4 millones comparado contra el trimestre anterior. Esto debido a:

- i. La contribución de las 182 propiedades del portafolio industrial de FUNO por Ps. \$116 mil millones.
- ii. La aportación de las 9 propiedades del portafolio Júpiter adicional por Ps. \$32 mil millones.
- iii. La adquisición de la propiedad Doña Rosa II por Ps. \$220 millones.
- iv. El ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión.

Deuda

La deuda total en el 4T25 alcanzó los Ps. \$56,193.7 millones, mientras que al 3T25 no se contaba con deuda en el fideicomiso. La variación se debe principalmente a:

- i. La transferencia de líneas de crédito quirografario de Fibra Uno por Ps. \$1,450 millones y Us. \$895 millones.
- ii. La transferencia del crédito hipotecario de Doña Rosa por Ps. \$732.1 millones
- iii. Oferta de Intercambio de bonos internacionales de FUNO por Us. \$1,884.7 millones
- iv. La transferencia de líneas de crédito hipotecario relacionadas con el portafolio Júpiter por Ps. \$3,849.3 millones y Us.\$12.3 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. \$111,468.8 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. \$89,373.5 millones comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.
- ii. La contribución de Activos de los portafolios FUNO Industrial y Júpiter.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T25.
- iv. Las utilidades generadas durante el trimestre.
- v. Valuación de instrumentos financieros derivados.

Leasing Spreads

LEASE SPREAD 4T 2025							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 4T25 (000's)	M ² 4T25	\$/M ² 3T25	\$/M ² 4T25	% Var \$/M ² 3T25 vs 4T25
MXN	Centro	15	109,282	65,586	\$ 116.3	\$ 138.9	19.4%
	Bajío y Occidente	2	16,985	12,666	\$ 99.6	\$ 111.8	12.1%
	Norte	1	11,492	9,577	\$ 95.4	\$ 100.0	4.8%
	Mercados Secundarios	-	-	-	-	-	n/a
	Total MXN	18	137,760	87,828	\$ 112.3	\$ 130.7	16.4%
USD	Centro	4	2,156	22,825	\$ 6.9	\$ 7.9	14.2%
	Bajío y Occidente	1	390	5,600	\$ 5.2	\$ 5.8	12.2%
	Norte	-	-	-	-	-	n/a
	Mercados Secundarios	-	-	-	-	-	n/a
	Total USD	5	2,546	28,425	\$ 6.6	\$ 7.5	13.9%

Para el cuarto trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,940 pbs** para la región Centro, **1,210 pbs** para la región Bajío y Occidente, y **480 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.7% es de 1,570 pbs para la región Centro, 840 pbs para la región Bajío y Occidente, y de 110 pbs para la región Norte.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Centro creció **1,420 pbs**, y la región Bajío y Occidente creció **1,220 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Norte y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 1,150 pbs para la región Centro y de 950 pbs para la región Bajío y Occidente.

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos totales	1,218.1	132.4	n/a	1,350.5
- Servicios de gestión de propiedades	-23.0	-2.5	n/a	-25.4
- Gastos operativos	-54.4	-5.9	n/a	-60.3
- Predial	-19.8	-1.6	n/a	-21.4
- Seguro	-26.8	-1.2	n/a	-27.9
Ingreso neto operativo (NOI)	1,094.1	121.2	n/a	1,215.3
- Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	n/a	-75.4
UAFIDA	1,027.3	112.6	n/a	1,139.9
Utilidad neta consolidada	5,241.8	205.7		5,447.5
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión	-3,536.5	0.0	n/a	-3,536.5
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	-907.42	0.34	n/a	-907.08
+/- Amortización de comisiones bancarias	3.9	0.0	n/a	3.9
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	0.0	n/a	0.0
FFO Total Consolidado	801.7	206.0	n/a	1,007.7
- Participación no controladora	-276.9	-13.8	n/a	-290.7
FFO controlado	524.9	192.2	n/a	717.0
+/- Capex Mantenimiento	-9.7	0.0	n/a	-9.7
+/- Comisión Mercantil	0.0	0.0	n/a	0.0
AFFO	515.1	192.2	n/a	717.0
Por CBFI				
NOI ⁽¹⁾	2.7882	0.6118	n/a	3.4000
FFO ⁽¹⁾⁽²⁾	1.3376	0.9698	n/a	2.3074
AFFO ⁽¹⁾	1.3128	0.9698	n/a	2.2826
Distribución ⁽²⁾	1.3128	0.9500	n/a	2.2628

(1) Se calcula con base en los CBFI's elegibles para distribución: 392,405,869

(2) Consistente con AMEFIBRA FFO.

CBFIs en circulación

Concepto	Fecha de emisión	CBFIs
OPI	Jul-25	80,000,000
CBFIs Júpiter Inicial	Jul-25	118,150,000
CBFIs Greenshoe (Fondo estabilización) ⁽¹⁾	Ago-25	-2,287
CBFIs post OPI	Ago-25	198,147,713
CBFIs Oferta Subsecuente	Nov-25	73,420,000
CBFIs post Oferta Subsecuente	Nov-25	271,567,713
CBFIs Júpiter adicional	Ene-26	105,885,869
CBFIs Coacalco II (23.1%)	Ene-26	1,950,000
CBFIs Olimpo etapa 2-a	Ene-26	13,000,000
CBFIs totales	Ene-26	392,403,582

(1) En proceso de cancelación

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación, el desglose del cálculo de NAV de NEXT al 4T25:

NAV NEXT	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	42,631
Participación no controladora	68,838
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	111,469
CBFIs (millones)*	392.4
NAV/CBFI (Patrimonio NEXT)	\$ 108.64

* CBFIs al cierre del trimestre



Resumen del Portafolio Operativo

			Δ%
	4T25	3T25	4T25 vs 3T25
Centro			
GLA Total (´000 m ²)	4,737.8	325.8	n/a
Propiedades	68	5	n/a
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.1	n/a
Precio por \$/m2/mes	127.7	113.0	n/a
Ocupación total	98.2%	100.0%	n/a
Bajío y Occidente			
GLA Total (´000 m ²)	953.2	235.4	n/a
Propiedades	18	3	n/a
Duración promedio de contratos (años)	3.1	4.1	n/a
Precio por \$/m2/mes	109.8	99.6	n/a
Ocupación total	97.1%	98.3%	n/a
Norte			
GLA Total (´000 m ²)	1,658.2	0.0	n/a
Propiedades	103	0	n/a
Duración promedio de contratos (años)	3.6	0.0	n/a
Precio por m ²	107.2	0.0	n/a
Ocupación total	96.7%	0.0%	n/a
Mercados Secundarios			
GLA Total (´000 m ²)	193.8	7.0	n/a
Propiedades	12	1	n/a
Duración promedio de contratos (años)	2.8	4.1	n/a
Precio por \$/m2/mes	97.8	39.4	n/a
Ocupación total	100.0%	100.0%	n/a

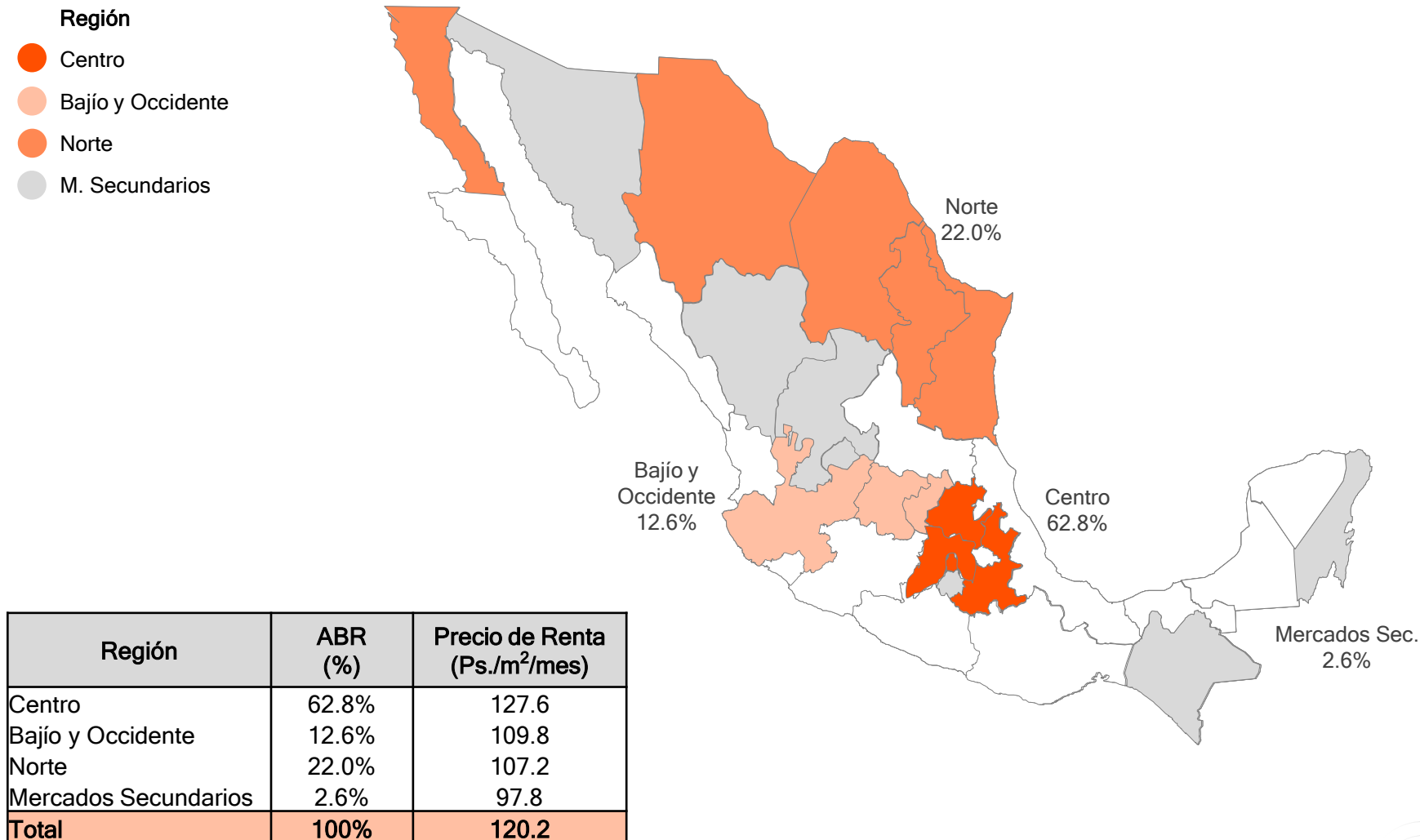


Ocupación del Portafolio Operativo

REGION	4T25				% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE	TOTAL	
Centro	86,298	4,621,511	30,000	4,737,809	98.2%
Bajío y Occidente	26,252	867,964	58,967	953,184	97.1%
Norte	55,374	1,602,834	0	1,658,208	96.7%
Mercados Secundarios	0	193,777	0	193,777	100.0%
Total general	167,925	7,286,086	88,967	7,542,978	97.7%

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25
Centro y Occidente	30,000	0	30,000	0.0%
Bajío y Occidente	58,967	0	58,967	0.0%
Norte	0	0	0	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a
TOTAL	88,967	0	88,967	0.0%

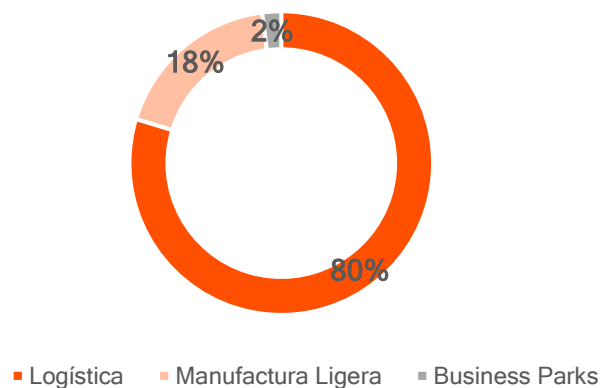
Información del Portafolio por Geografía



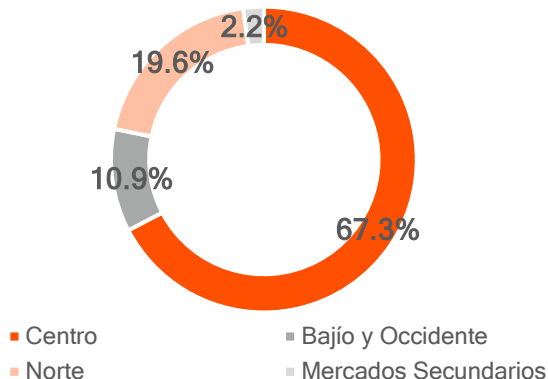
Resumen del Portafolio Operativo

Región	Ingresos 4T25 ⁽¹⁾ Ps. 000's	Ingresos 3T25 Ps. 000's	% Variación
Centro	772,742	74,586	n/a
Bajío y Occidente	153,541	51,301	n/a
Norte	215,198	0	n/a
Mercados Secundarios	20,144	591	n/a
TOTAL	1,161,625	126,478	n/a

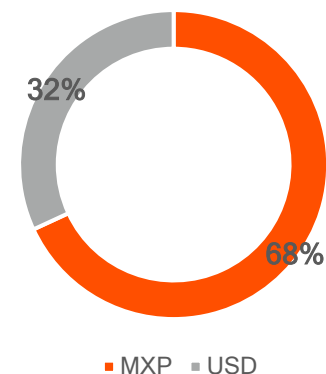
ABR por Subsegmento



Ingresos por región
(% RFA, al 4T'25)



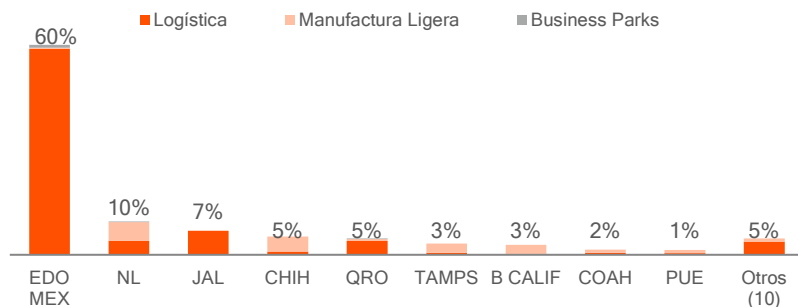
Ingresos por moneda



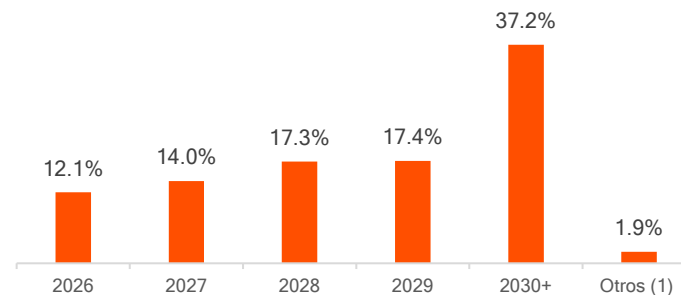
(1) Incluye los ingresos relacionados con los portafolios Júpiter adicional y FUNO Industrial por aproximadamente un mes de operación.

Resumen del Portafolio Operativo

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 4T'25)



Perfil de vencimiento de contratos
(% RFA, al 4T'25)



Región	NOI 4T25 Ps. 000's	NOI 3T25 Ps. 000's	% Variación
Centro	758,175	45,187	n/a
Bajío y Occidente	139,921	51,677	n/a
Norte	176,974	0	n/a
Mercados Secundarios	19,054	534	n/a
TOTAL	1,094,125	97,398	n/a

(1) Contratos estatutarios

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	268,956	258,606	96.2%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,801,056	1,753,861	97.4%
INDIVIDUALES IND.	3	92,525	92,525	100.0%
VERMONT	31	479,292	466,518	97.3%
MAINE	4	109,539	109,539	100.0%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	185,938	91.0%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
HERCULES	7	409,499	403,004	98.4%
JUPITER	18	1,391,797	1,274,072	97.8%
Total	201	7,542,978	7,286,086	97.7%



Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
AGUASCALIENTES	-	-	-	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	-	208,803	-
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	-	-
CAMPECHE	-	-	-	-
CHIAPAS	-	-	-	15,585
CHIHUAHUA	-	-	351,614	28,983
CIUDAD DE MEXICO	82,376	-	-	-
COAHUILA	-	-	110,072	-
COLIMA	-	-	-	-
DURANGO	-	-	-	23,185
ESTADO DE MEXICO	4,372,931	-	-	-
GUANAJUATO	-	28,317	-	-
GUERRERO	-	-	-	-
HIDALGO	65,210	-	-	-
JALISCO	-	497,542	-	-
MICHOACAN	-	-	-	-

ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
MORELOS	-	-	-	4,627
NAYARIT	-	-	-	-
NUEVO LEON	-	-	695,727	-
OAXACA	-	-	-	-
PUEBLA	100,994	-	-	-
QUERETARO	-	342,105	-	-
QUINTANA ROO	-	-	-	37,232
SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-
SINALOA	-	-	-	-
SONORA	-	-	-	4,499
TABASCO	-	-	-	-
TAMAULIPAS	-	-	236,618	-
TLAXCALA	-	-	-	-
VERACRUZ	-	-	-	-
YUCATAN	-	-	-	-
ZACATECAS	-	-	-	36,242
TOTAL	4,621,511	867,964	1,602,834	193,777

Acontecimientos Importantes ASG

Logros

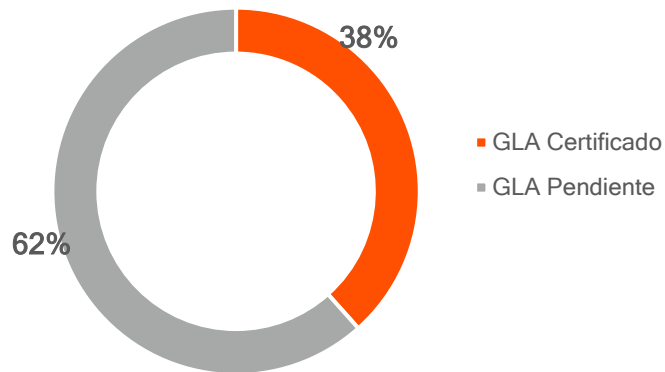
- Recibimos, con la más alta calificación - **Excelente** -, la opinión de segunda parte (SPO), por parte de Fitch, de nuestro **Marco de Referencia para el Financiamiento de Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad**
- Se concluyó el **Análisis de Doble Materialidad**, el cual permitió identificar los temas materiales, y que nos ayudarán a encaminar la estrategia sostenibilidad de Fibra Next para los próximos años.
- **Asociaciones:**
 - Miembros de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP)
 - Socios en la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA)

Acontecimientos Importantes ASG

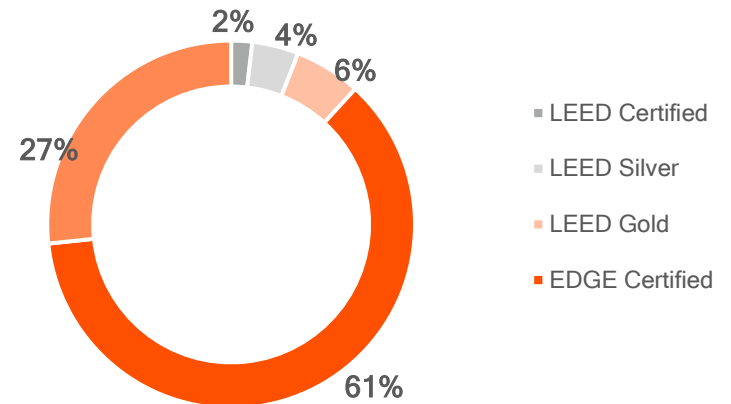
Logros

- **Certificaciones en Edificaciones Sostenibles:** Fibra Next cierra 2025 con el 36.1% de su portafolio certificado con EDGE Certified / Advanced o LEED Gold.

Fibra Next - Portafolio Certificado



Fibra Next - Certificaciones por Esquema



Nota: Contando las certificaciones LEED Certified y LEED Silver, Fibra Next cierra el 2025 con el 38.5% de su portafolio certificado.

Acontecimientos Importantes ASG

Próximos compromisos

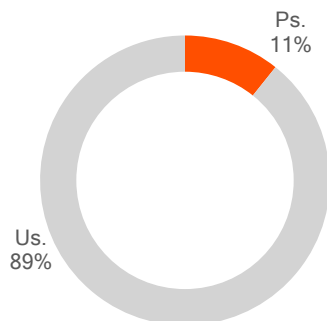
- Publicar el primer informe integrado de sostenibilidad de Fibra Next, para el periodo 2025.
- Concluir el primer reporte de riesgos financieros de sostenibilidad y cambio climático, basado en las normas IFRS S1 y S2, para el periodo 2025.
- Realizar el análisis de vulnerabilidad climática de las propiedades industriales de todo el portafolio de Fibra Next.

Perfil Crediticio

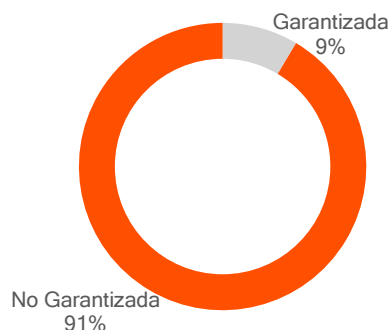
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	NEXT	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	34.3%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.2%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda ⁽³⁾	3.04x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	270.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

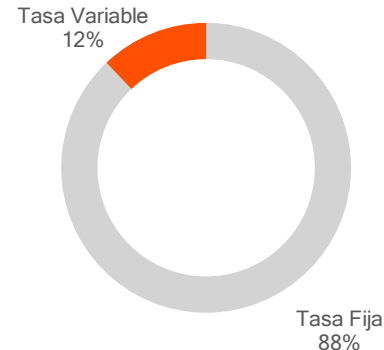
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



- (1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.
 (2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

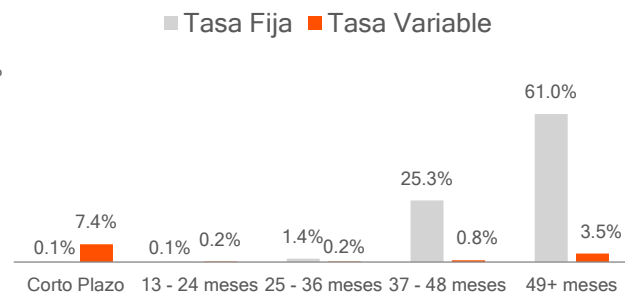
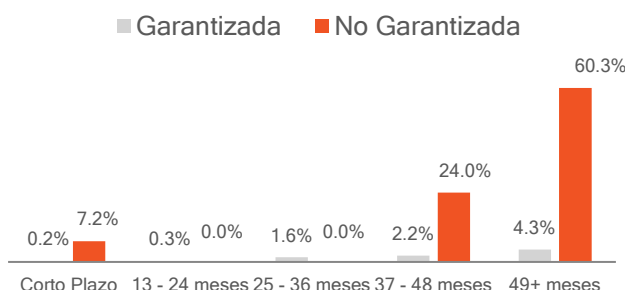
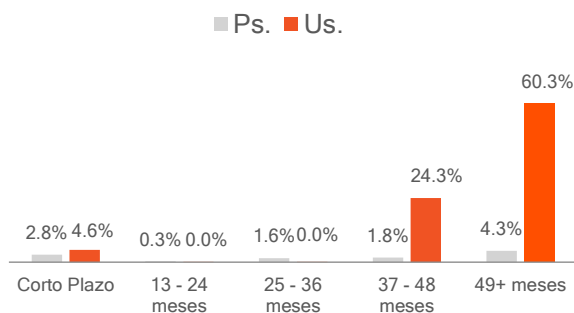
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	\$ 13,732.8
Utilidad de operación después de distribuciones	\$ 5,243.9
Líneas de crédito	\$ 0.0
Subtotal	\$ 18,976.7
Servicio de la deuda	\$ 8,024.0
CapEx	\$ 278.8
Subtotal	\$ 8,302.8



	NEXT	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	33.3%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.29x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de NEXT de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$515.1 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$1.3128 por CBF⁽¹⁾, de los cuales Ps. \$0.2626 corresponde a resultado fiscal y Ps \$1.0502 por CBF⁽¹⁾ a reembolso de capital.
- Bajo la legislación mexicana, NEXT está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2025
1T	0.0000
2T	0.0000
3T	0.9500
4T	1.3128

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 392,405,869.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 10,308,475	\$ 14
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	4	52,644	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,288,306	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,424,291	-
Pagos anticipados		162,502	-
Total de activo circulante		15,236,218	14
Activo no circulante:			
Efectivo restringido y fondos de reserva	3	91,554	-
Propiedades de inversión	5	153,009,407	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	155,927	-
Pagos anticipados		42,841	-
Total de activo no circulante		153,299,729	-
Total de activo		\$ 168,535,947	\$ 14

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		31/12/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	6	\$ 4,112,642	\$ -
Intereses por pagar		188,754	-
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	8	368,768	1,165
Depósitos de los arrendatarios		97,240	-
Rentas anticipadas		12,480	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	249,949	113
Total de pasivo a corto plazo		5,029,833	1,278
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	6	51,628,639	-
Depósitos de los arrendatarios		203,068	-
Instrumentos financieros derivados	7	205,584	-
Total de pasivo a largo plazo		52,037,291	-
Total de pasivo		57,067,124	1,278
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		38,709,610	1
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,170,323	(1,265)
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(201,072)	-
Total de patrimonio controladora		42,630,873	(1,264)
Participación no controladora		68,837,950	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		111,468,823	(1,264)
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 168,535,947	\$ 14

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos por:						
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,288,103	\$ 1,161,625	\$ 126,478	\$ -	\$ -	\$ -
Ingresos por mantenimiento	62,358	56,452	5,906	-	-	-
	<u>1,350,461</u>	<u>1,218,077</u>	<u>132,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos por:						
Servicios de gestión de propiedades	(25,448)	(22,961)	(2,487)	-	-	-
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(54,444)	(5,905)	-	-	-
Predial	(21,420)	(19,798)	(1,622)	-	-	-
Seguros	(27,901)	(26,750)	(1,151)	-	-	-
Gastos corporativos de administración	(75,447)	(66,795)	(8,652)	(1,052)	(350)	(702)
	<u>(210,565)</u>	<u>(190,748)</u>	<u>(19,817)</u>	<u>(1,052)</u>	<u>(350)</u>	<u>(702)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	1,139,896	1,027,329	112,567	(1,052)	(350)	(702)
Gastos por intereses	(378,645)	(378,645)	-	-	-	-
Ingresos por intereses	246,474	153,038	93,436	-	-	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	1,007,725	801,722	206,003	(1,052)	(350)	(702)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	907,080	907,421	(341)	-	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	3,536,519	3,536,519	-	-	-	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	(3,865)	(3,865)	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	\$ 5,447,459	\$ 5,241,797	\$ 205,662	\$ (1,052)	\$ (350)	\$ (702)

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	7,127	7,127	-	-	-	-
Utilidad integral consolidada	\$ <u>5,454,586</u>	\$ <u>5,248,924</u>	\$ <u>205,662</u>	\$ <u>(1,052)</u>	\$ <u>(350)</u>	\$ <u>(702)</u>
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	2,037,975	1,849,273	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	<u>3,409,484</u>	<u>3,392,524</u>	<u>16,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>5,447,459</u>	\$ <u>5,241,797</u>	\$ <u>205,662</u>	\$ <u>(1,052)</u>	\$ <u>(350)</u>	\$ <u>(702)</u>
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	2,041,317	1,852,615	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	<u>3,413,269</u>	<u>3,396,309</u>	<u>16,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>5,454,586</u>	\$ <u>5,248,924</u>	\$ <u>205,662</u>	\$ <u>(1,052)</u>	\$ <u>(350)</u>	\$ <u>(702)</u>

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:

Utilidad neta consolidada del año

Ajustes para partidas que no generaron efectivo:

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión

Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)

Amortizaciones

Intereses a favor

Intereses a cargo

Total

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:

Rentas por cobrar a clientes

Otras cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

Pagos anticipados y otros activos

Incremento (disminución) en:

Pasivos acumulados y acreedores diversos

Rentas cobradas por anticipado

Depósitos de los arrendatarios

Cuentas por pagar partes relacionadas

Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación

	31/12/2025	31/12/2024
\$	5,447,459	\$ (1,052)
	(3,536,519)	-
	(919,158)	-
	3,865	-
	(246,474)	-
	378,645	-
	1,127,818	(1,052)
	(52,620)	-
	(24)	-
	(1,444,233)	-
	(3,424,291)	-
	(205,343)	-
	556,357	952
	12,480	-
	300,308	-
	249,836	113
	(2,879,712)	13

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades de inversión:		
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(651,381)	-
Intereses cobrados	246,474	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(404,907)	-
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(6,570)	-
Contribuciones al patrimonio	15,341,770	1
Gastos de emisión	(1,086,958)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(188,243)	-
Intereses pagados	(375,365)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	13,684,634	1
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	10,308,462	14
Efectivo restringido LP	91,554	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 10,400,029	\$ 14
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:		
Contribuciones al patrimonio	92,214,347	-
Aportaciones de propiedades de inversión	(148,990,347)	-
Asunción de deuda	56,776,000	-

Próximos Resultados

Reporte

Primer Trimestre 2026

Segundo Trimestre 2026

Tercer Trimestre 2026

Cuarto Trimestre 2026

Fecha

Tentativamente, 27 de Abril de 2026

Tentativamente , 27 de Julio del 2026

Tentativamente , 27 de Octubre del 2026

Tentativamente, 24 de Febrero de 2027

