



Presentación para inversionistas

Noviembre 2025





Disclaimer

El material que a continuación se presenta ha sido preparado por el Fideicomiso F/7401, “Fibra NEXT”, en el que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actúa en su carácter de Fiduciario (el “Fideicomiso”, “NEXT” o la “Compañía”), únicamente para fines informativos y para ser utilizado en el marco de la Asamblea General de Tenedores que se celebrará el 25 de agosto de 2025. Al revisar su contenido, usted acepta los términos del presente aviso.

La información incluida en esta presentación ha sido elaborada por Next y no debe considerarse como un sustituto del juicio, análisis u opinión independiente de sus destinatarios respecto de Next, sus activos, afiliadas o subsidiarias. El contenido se presenta en forma resumida y no pretende ser completo ni definitivo. No se otorga garantía, representación ni compromiso, ya sea expreso o implícito, sobre la exactitud, imparcialidad o integridad de la información aquí contenida.

Esta presentación puede incluir estimaciones internas, información financiera proforma no auditada y declaraciones con carácter prospectivo, las cuales reflejan el entendimiento actual de la administración respecto del negocio, desempeño esperado y eventos futuros. Dichas declaraciones están sujetas a riesgos, incertidumbres y suposiciones, y podrían diferir de manera significativa respecto de los resultados reales. En ningún caso la Compañía, ni sus afiliadas, subsidiarias, agentes, directores, socios, empleados o asesores serán responsables por cualquier pérdida o daño derivado del uso o dependencia de esta presentación.

La información relativa al mercado, posición competitiva y otras referencias similares se basa, cuando así se indica, en fuentes públicas que se consideran confiables, aunque no han sido verificadas de manera independiente. Cierta información también se fundamenta en estimaciones internas de la Compañía, las cuales pueden modificarse sin previo aviso.

Esta presentación no constituye, ni debe interpretarse como, una oferta pública, ni una solicitud para adquirir, vender o suscribir valores de la Compañía.

Su difusión como material de apoyo para la Asamblea General de Tenedores no implica que esta presentación pueda ser reproducida, distribuida o utilizada, total o parcialmente, sin autorización previa por escrito de la Compañía. Asimismo, dicha difusión no implica aprobación alguna por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, ni de ninguna otra autoridad competente. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, cualquier oferta pública de valores en México deberá realizarse exclusivamente respecto de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y contar con la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Presentadores



André El-Mann

Vicepresidente Ejecutivo de NEXT & CEO de Fibra UNO

- CEO de FUNO desde el 2010 y miembro del Comité Técnico de FUNO y NEXT
- Tiene 45 años de experiencia en la industria
- Cofundador de e-Group, uno de los grupos inmobiliarios más grandes de México



Raúl Gallegos

CEO de NEXT

- Fue Presidente y Director General de GE en México, habiendo liderado también el negocio inmobiliario de GE México durante varios años
- Cofundador y Director General del vehículo de CKDs inmobiliarios de CreditSuisse, lanzado en el 2017



Gonzalo Robina

Consejero de NEXT & CEO Adjunto de FIBRA UNO

- 30 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Fundador y CEO de MexFund, fondo inmobiliario creado en el 2007 y adquirido por FUNO en 2011
- Ex presidente de FenixCapital Group



Jorge Pigeon

VP FUNO Mercados de Capital

- Más de 30 años de experiencia en banca de inversión, mercados de capitales e industria de bienes raíces
- Ex Director General de Mercado de Capitales en Santander México
- Ha participado en transacciones por más de US\$30bn

Resumen de la oferta

Emisor / Clave de Pizarra	Nearshoring Experts & Technology ("NEXT") / NEXT25
Listado	Bolsa Mexicana de Valores ("BMV")
Tipo de Oferta	Oferta de CBFIs, Local + 144A / Reg S, 100% primaria
Tamaño de la Oferta Base	100,000,000 CBFIs; equivalente a Ps. \$10,000mm
CBFIs Adicionales	Hasta 20%
Opción de Sobreasignación	Hasta 15%
Destino de los Recursos	Adquisición y Desarrollo de propiedades, usos corporativos en general
Precio de Colocación	Ps. \$100.00 por CBFIs

Coordinadores Globales    J.P.Morgan Morgan Stanley

Coordinadores Globales (Líder Local) Actinver

Intermediarios Colocadores Internacionales    

Intermediarios Colocadores Locales    

Agente Estructurador 

Resumen de la transacción propuesta

Con la OPI de Fibra NEXT como punto de partida, damos un paso firme hacia la meta presentada en 2023 con transacciones estratégicas que aceleran nuestro crecimiento y potencial

- 1 E-Group aporta 9 propiedades adicionales a Fibra NEXT a cambio de 119.7mm CBFIs **en términos idénticos a la OPI a una tasa de capitalización del NOI de 7.45%⁽¹⁾**
- 2 *Joint-venture* donde Fibra NEXT y FIBRA UNO aportan **en términos idénticos a la OPI a una tasa de capitalización del NOI de 7.45%⁽¹⁾** sus patrimonios industriales a un fideicomiso subsidiario (“NEXT Properties”) en términos iguales
 - FUNO transferirá parte de su deuda a NEXT Properties
- 3 Follow-on con una oferta base de Ps. \$10,000mm
 - Oferta de intercambio para parte de la deuda de FUNO a NEXT Properties
- 4 Adquisición esperada del Portafolio Triple Home Run por Ps. \$5,000mm, el cual se compone por activos estabilizados y activos que se desarrollarán dentro de NEXT Properties
- 5 Aprobación recibida por parte del regulador de competencia para consolidar los portafolios de Júpiter Adicional y FUNO Industrial



Secuencia de la creación de Fibra NEXT – **cumpliendo con el objetivo de 2023**

Etapa	Estatus	
1	<ul style="list-style-type: none">● Oferta Pública Inicial de Fibra NEXT, recaudando Ps. \$8,000mm (~US\$435mm⁽¹⁾)	
2	<ul style="list-style-type: none">● Consolidación de la totalidad del portafolio de FUNO Industrial y Júpiter en NEXT Properties● Considerando los mismos términos y valuación que la OPI	<i>Aprobado y en proceso</i>
Siguiente paso		
3	<ul style="list-style-type: none">● Adquisición esperada del portafolio Triple Home Run● Follow-on de Fibra NEXT por Ps. \$10,000mm⁽²⁾ en nuevos recursos● Oferta de intercambio para porción de deuda de FUNO a NEXT Properties	<i>Aprobado por comité</i>

Objetivo de 2023 cumplido: consolidar a Fibra NEXT como líder en el sector inmobiliario industrial en México

Creación de un líder en el sector inmobiliario industrial mexicano

	Al momento de la OPI ⁽¹⁾	Júpiter adicional ⁽¹⁾	FUNO Industrial	Triple Home Run	Proforma ⁽¹⁾ NEXT Properties
# de Propiedades	9	9	182	3	203
				35% estabilizado 65% en desarrollo	
ABR (‘000 m ² / mm pies ²)	754 / 8.1	757 / 8.1	6,137 / 65.7	411 / 4.4	8,059 / 86.7
Ocupación (%)	99%	100%	98%	En desarrollo	98%
WALT⁽⁴⁾ (años)	3.5 años	4.1 años	3.5 años	En desarrollo	3.5 años
Ps. \$/US\$ Rentas (%)	77% / 23%	87% / 13%	62% / 38%	En desarrollo	65% / 35%
NOI⁽²⁾⁽⁷⁾ (Ps. \$mm / US\$mm)	\$1,062 / \$54	\$1,208 / \$62	\$8,730 / \$445	\$694 / \$35	\$11,694 / \$596
EBITDA⁽⁵⁾ (Ps. \$mm / US\$mm)	\$973 / \$50	\$1,106 / \$56	\$7,991 / \$407	\$635 / \$32	\$10,705 / \$546
FFO⁽⁶⁾ (Ps. \$mm / US\$mm)	\$973 / \$50	\$697 / \$36	\$4,362 / \$222	\$635 / \$32	\$6,667 / \$340
FFO⁽⁶⁾/CBFI (Ps. \$ / US\$)	\$4.33 ⁽³⁾ / \$0.22 ⁽³⁾				\$6.78 / \$0.35

Fuente: Fibra NEXT, FUNO & e-Group; cifras financieras corresponden a resultados 3T25 anualizados

Notas: Cifras financieras anualizadas a Ps. \$19.62 estimado para 2026 por Banxico; (1) Considera ABR estabilizado y ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) Los márgenes de NOI y EBITDA de Fibra NEXT se aplican a las propiedades adicionales de e-Group y a los ingresos industriales de FUNO para calcular el NOI y el EBITDA; (3) Asume 224,650,000 CBFIs; (4) Plazo promedio ponderado de arrendamiento; (5) Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (“Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization”); (6) Fondos provenientes de operaciones (“Funds From Operations”); (7) Excluye porción no controladora del NOI



Agenda de presentación

1

NEXT: Una Plataforma única y diferenciada

2

Gobierno corporativo e inversión de recursos obtenidos en la OPI

3

Estructura de NEXT

4

Anexo

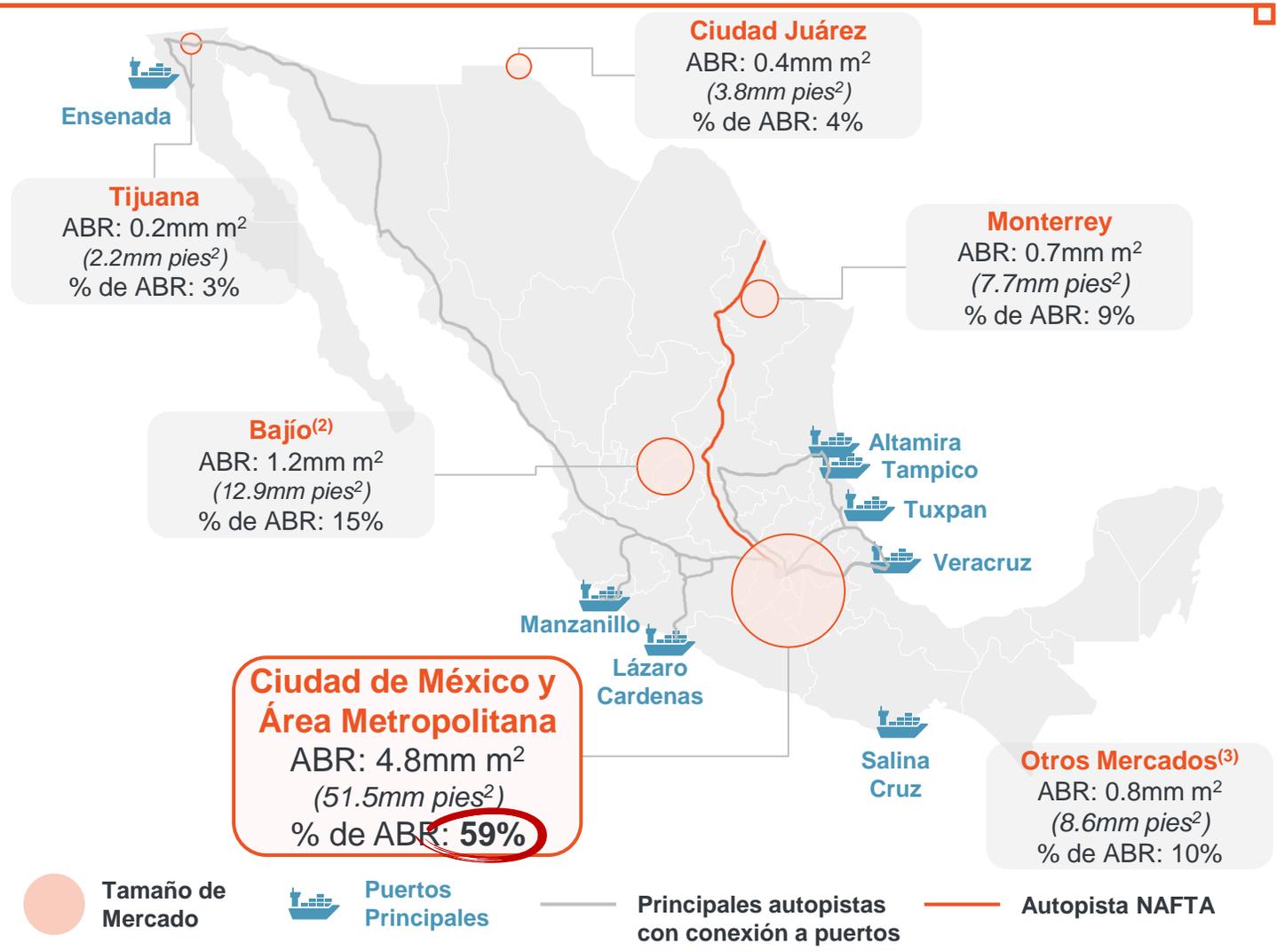
01



**NEXT: Una Plataforma
única y diferenciada**

Fibra NEXT: el portafolio inmobiliario industrial con posición de mercado única en México

- 203**
Propiedades
- 8.1mm m²**
(86.7mm pies²)
de ABR⁽¹⁾
- 97.9%**
Tasa de ocupación
- 600+**
Arrendatarios
- 13 años**
Vida promedio de las propiedades
- 3.5 años**
WALT⁽⁶⁾
- 13.0mm m²**
(139.9mm pies²)
ABR potencial de reservas territoriales⁽⁴⁾
- 42%**
Incremento potencial en rentas⁽⁵⁾



Fibra NEXT está estratégicamente posicionada en los mercados de mejor desempeño, asegurando una sólida exposición a mercados de alto crecimiento y resiliencia, mientras mantiene exposición a mercados fronterizos con alta proporción de transacciones en dólares

Fuente: INEGI, Fibra NEXT, CBRE, FUNO & e-Group

Notas: Cifras considerando las propiedades proforma de NEXT, incluyendo Triple Home Run. Al 3T25 (1) Considera ABR estabilizado y ABR en desarrollo, expansión o estabilización. Excluye la reserva adicional de terrenos industriales de FUNO de 504,000 m²; (2) Incluye el Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro; (3) Otros mercados incluyen Saltillo/Ramos Arizpe, Reynosa/Matamoros, Puebla y otros mercados secundarios; (4) Incluye ABR potencial de 12.5 millones de m² de e-Group y 0.5 millones de m² de la reserva adicional de terrenos industriales de FUNO; (5) Considera un tipo de cambio de Ps. \$18.65 por US\$, en línea con el reporte de CBRE al 3T25; (6) Plazo promedio ponderado de arrendamiento

Base de arrendatarios diversificada y de alta calidad

Los 10 principales arrendatarios representan menos del 20% de la renta total de Fibra NEXT

Lista extensa y confiable de arrendatarios...

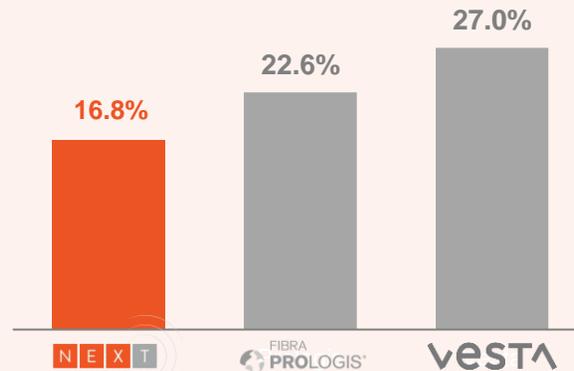
950+
contratos de arrendamiento

600+
clientes

30+ años
de relación con clientes

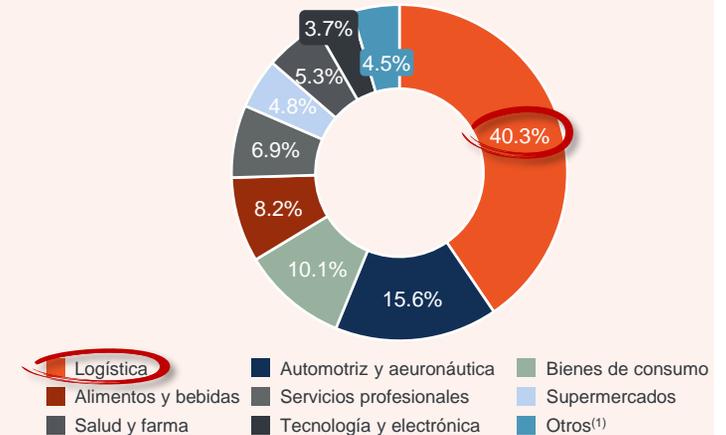
Portafolio más diversificado

(Principales 10 arrendatarios como % de la renta total anualizada)



Exposición principal al segmento logístico estratégico

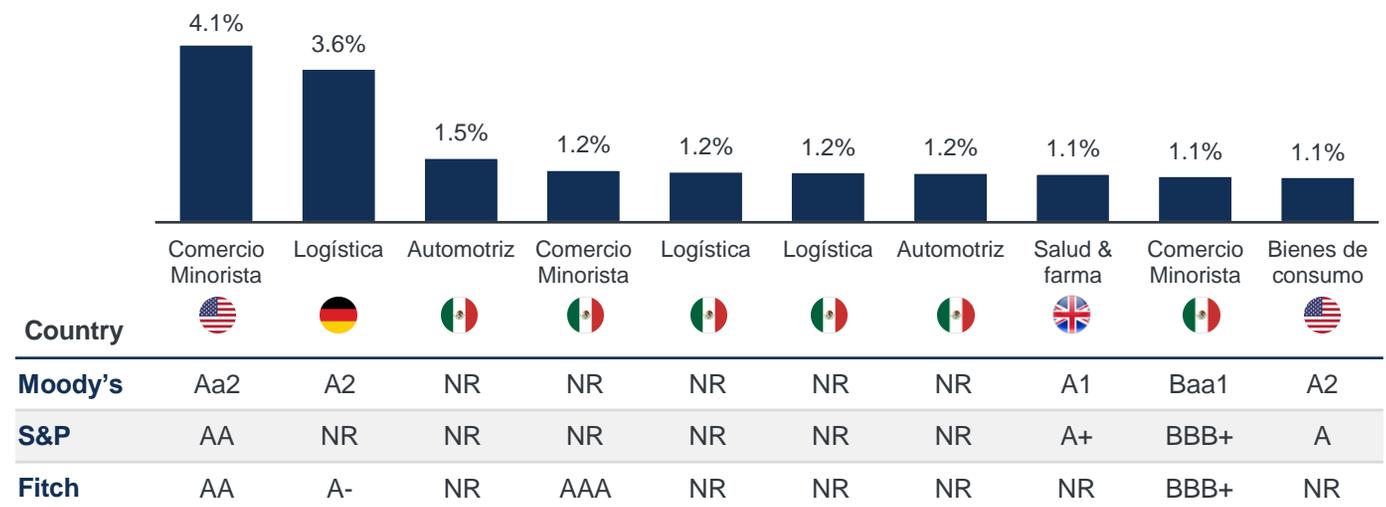
(% del ABR total por industria de los arrendatarios)



...con las empresas líderes mundiales

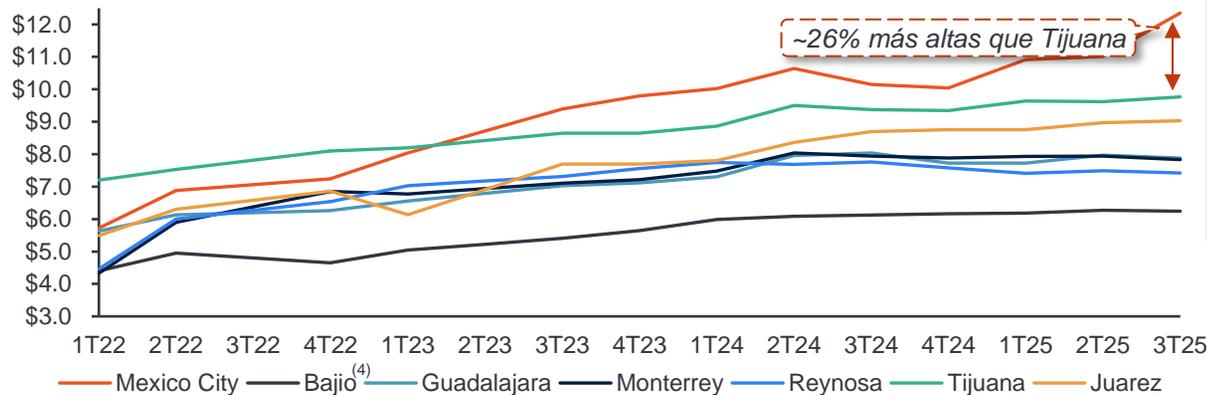


10 PRINCIPALES ARRENDATARIOS (% DE ABR TOTAL)



Exposición única al mercado con las dinámicas más atractivas

Evolución de precios de renta por región (US\$ / pies² / año)⁽⁵⁾



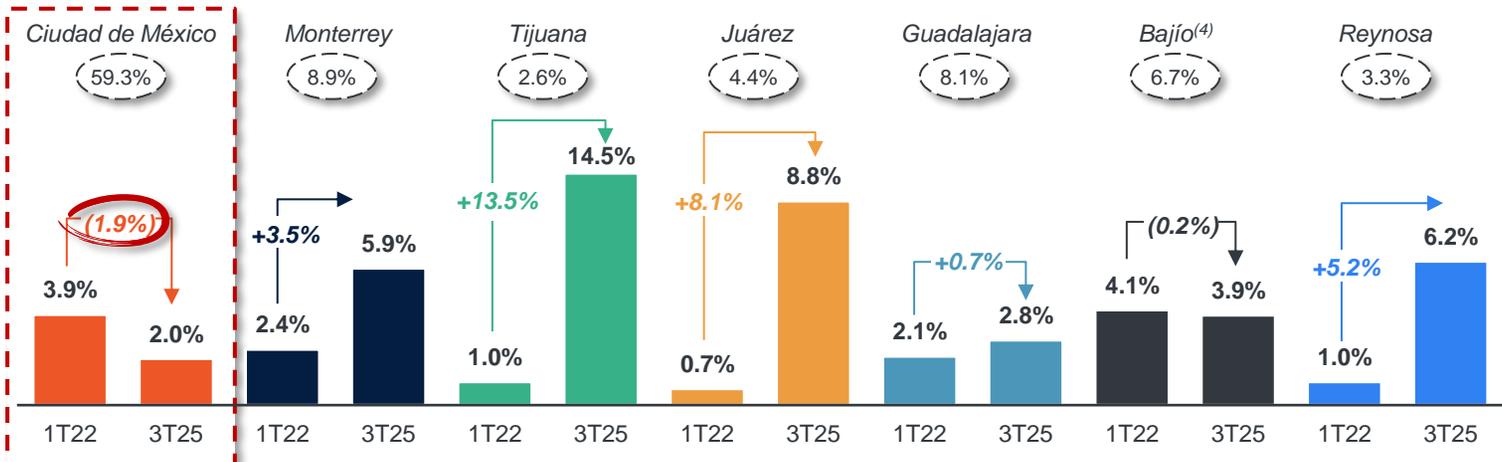
~CAGR ⁽³⁾ (%) 1T22-3T25	Nivel de desocupación (%) 3T25
+25%	2.0%
+9%	14.5%
+15%	8.8%
+10%	2.8%
+18%	5.9%
+16%	6.2%
+11%	3.9%

La Ciudad de México destaca como el mercado de mayor crecimiento y rentabilidad

Las rentas mensuales son ~26% más altas que la siguiente región más rentable y ~47% por encima del promedio nacional⁽¹⁾

Las rentas en la Ciudad de México han crecido 2x más que otros mercados desde 2022⁽²⁾

Evolución de tasa de desocupación por región (%) () % de exposición de ABR de Fibra NEXT



Con el nivel de desocupación reduciéndose de 3.9% en 1T22 a 2.0% en 3T25, la Ciudad de México muestra el mejor desempeño y ahora tiene la tasa de desocupación más baja entre los mercados principales

Potencial de crecimiento orgánico mediante la actualización de rentas a nivel de mercado

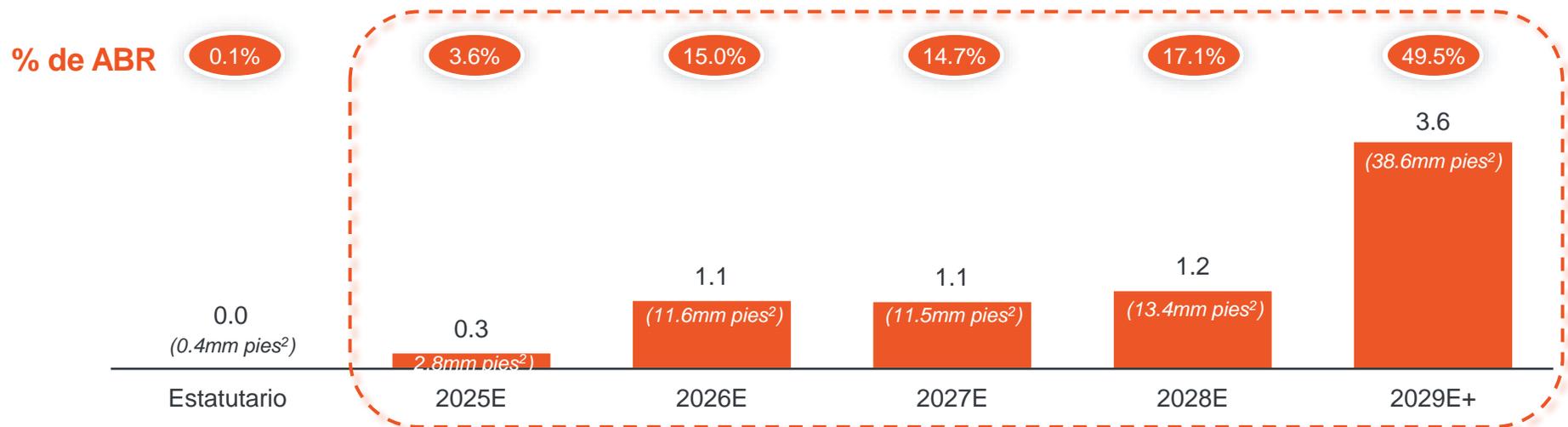
Vencimientos de contratos de arrendamiento

(ABR mm m²)

~4.6mm m² (~49.9mm pies²) vencen en los próximos 4 años

~54% del total de contratos/ABR vencen en los próximos 4 años, y actualmente el precio promedio de renta del portafolio consolidado está

42% por debajo del mercado



Potencial significativo de incremento si el portafolio se ajusta a precios de mercado

US\$mm⁽²⁾

(Potencial incremento en rentas en Ps. \$mm)⁽¹⁾⁽³⁾



1
Ps. \$3,579mm
 Considerando un crecimiento del precio de renta del 30%, en comparación con el potencial del 42%

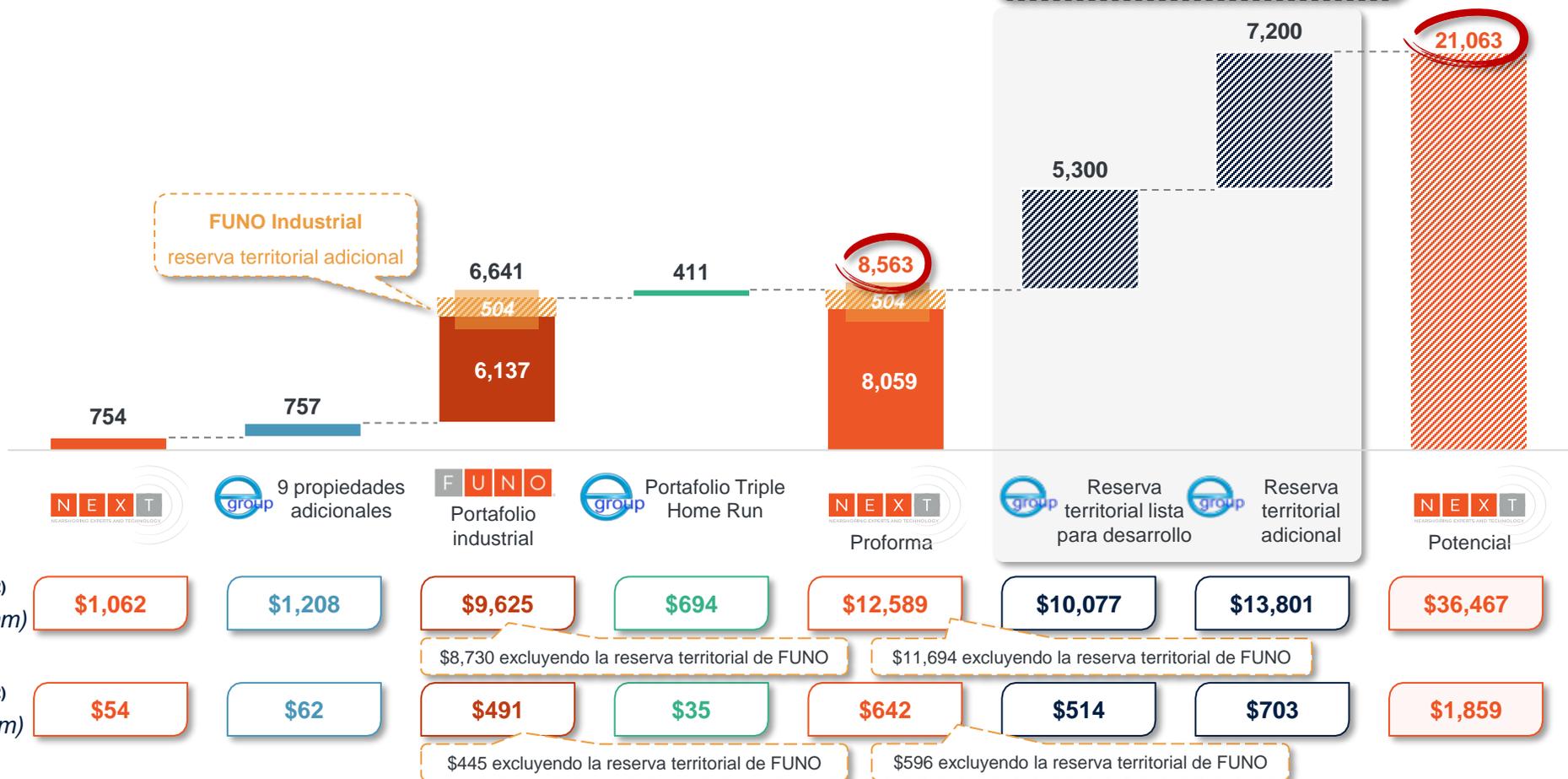
Rutas de expansión acelerada identificadas

Acceso a un *pipeline* exclusivo a través de los derechos de *ROFO*⁽³⁾ y *ROFR*⁽³⁾ sobre la reserva territorial de e-Group

Desglose proforma del ABR⁽¹⁾ de Fibra NEX T

(ABR '000 m²)

- 1 Estado avanzado (permisos, servicios)
- 2 Ubicaciones *premium*
- 3 Sinergias con el portafolio existente



Fuente: Información de la Compañía

Notas: Supone un tipo de cambio ilustrativo de Ps. \$19.62 por US\$, estimado para 2026 por Banxico; (1) Considera ABR estabilizado y ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) NOI anualizado al 3T25 para los portafolios de FUNO y e-Group, así como el banco de terrenos aportado por FUNO. El banco de terrenos listo para desarrollo se estima con base en los precios de mercado de CBRE al 3T25; (3) Derecho de Primera Oferta y Derecho de Tanteo ("Right of First Offer" y "Right of First Refusal")

Destacando favorablemente entre sus competidores

	 Estructura propuesta	 Consolidado / Core⁽¹⁾		 FIBRA Macquarie México	FIBRAMTY
# de Propiedades	203	515 / 348	235	261	118
ABR operativo (mm m ²) (mm pies ²)	8.1 86.7	8.1 / 6.1 87.0 / 65.7	4.0 43.0	3.4 36.5	2.1 22.1
ABR potencial ⁽²⁾ (mm m ²) (mm pies ²)	21.1 226.7 	8.3 ⁽³⁾ / 6.4 ⁽³⁾ 89.9 / 68.6	5.6 60.8	4.1 44.2	3.0 32.0
Ocupación (%)	97.9% 	n.d. / 98.0%	94.3%	94.7%	96.0%
NOI (Ps. \$mm) (US\$mm) ⁽⁵⁾	\$11,694 \$596 	\$10,543 / \$8,373 \$523 / \$415	\$5,330 \$267	\$4,463 \$221	\$3,081 \$153
NOI margen (%)	92.9% 	87.1% / n.d.	91.3%	84.1%	91.8%
EBITDA (Ps. \$mm) (US\$mm) ⁽⁵⁾	\$10,705 \$546 	\$8,724 ⁽⁴⁾ / \$6,929 ⁽⁴⁾ \$433 / \$344	\$4,814 \$239	\$4,044 \$201	\$2,838 \$141
EBITDA margen (%)	85.0%	72.1% ⁽⁴⁾ / n.d.	82.5%	76.2%	84.5%
Estructura de administración	Interna	Externa	Interna	Externa	Interna
Desarrollo	Interno	Terceros	Interno	Terceros	Terceros

Fuente: Información operativa al 3T25 y cifras financieras mostradas anualizadas al 3T25

Notas: (1) Considera datos correspondientes a los activos principales y no principales de FIBRA Prologis; (2) Considera el ABR potencial del banco de terrenos en proceso (reserva de terrenos listos para desarrollo y reserva adicional de terrenos); (3) Considera los activos en desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis según lo divulgado en el informe del 3T25; (4) Asume el mismo delta entre NOI Consolidado y NOI Principal para el cálculo de EBITDA de operaciones principales; (5) Supone un tipo de cambio ilustrativo de Ps. \$19.62 por US\$, estimado para 2026 por Banxico

Construyendo una plataforma industrial líder en México, con un modelo de negocio resiliente

PLATAFORMA LÍDER CON ABR POTENCIAL 3.2 VECES SUPERIOR AL COMPETIDOR MÁS CERCANO

(ABR TOTAL – MM M²)

mm pies²

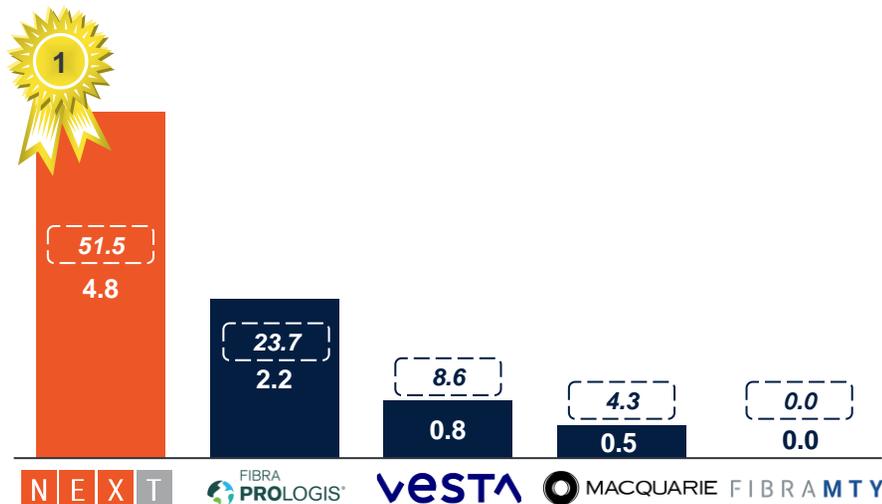
■ Portafolio operativo

■ Reserva territorial



NEXT TIENE LA MAYOR PRESENCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO...

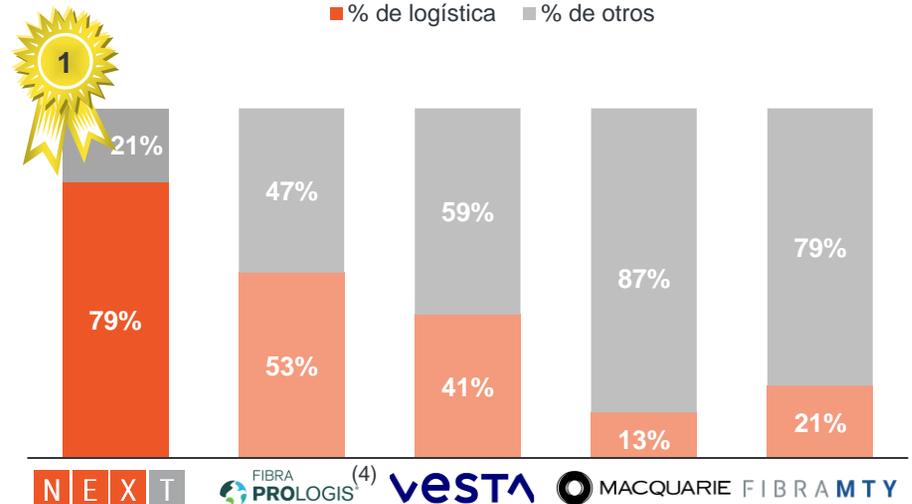
(ABR TOTAL CIUDAD DE MÉXICO – MM M²) mm pies²



...REPRESENTANDO LA MAYOR EXPOSICIÓN AL SEGMENTO LOGÍSTICO

(% DEL ABR TOTAL POR USO DE PROPIEDADES)⁽²⁾

■ % de logística ■ % de otros



Fuente: Información de las Compañías al 3T25

Notas: (1) Incluye la reserva de terrenos listos para desarrollo de e-Group, reserva adicional de terrenos de e-Group y reserva de terrenos industriales de FUNO; (2) Desglose basado en el uso funcional o propósito de las propiedades. La exposición de Fibra Prologis, Macquarie y Fibra MTY a logística se reporta como porcentaje de la renta anualizada; (3) Considera los activos principales de Fibra Prologis; (4) La participación de Fibra Prologis en logística considera servicios logísticos, comercio electrónico y minoristas

02



**Gobierno corporativo e
inversión de recursos
obtenidos en la OPI**

Mecanismo transparente para resolver conflictos de interés en transacciones con e-Group

1 Las transacciones con partes relacionadas se presentan al Comité de Prácticas

Transacción con partes relacionadas

2 Se requiere opinión de imparcialidad y valuación por asesores independientes antes de que el Comité de Prácticas emita una opinión y recomendación de la transacción propuesta

Comité de Prácticas 100% independiente

Opinión de imparcialidad por banco de inversión

Avalúo por corredor inmobiliario

3 El Comité de Prácticas, tras su análisis, emite una opinión y recomendación al Comité Técnico; se requiere el voto mayoritario del Comité de Prácticas para avanzar

VOTO Comité de Prácticas

No Transacción con partes relacionadas rechazada

Sí

4 Para continuar, se necesita (i) la aprobación de la mayoría del Comité Técnico, excluyendo a partes relacionadas del voto y (ii) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico – de lo contrario, la adquisición se rechaza

VOTO Comité Técnico

No Transacción con partes relacionadas rechazada

Sí

5 Si la transacción es aprobada, el equipo de M&A procede con la ejecución de la adquisición

Transacción con partes relacionadas aprobada

Derechos adicionales de Fibra NEXT



Cuando las familias controladoras venden un activo inmobiliario, Fibra NEXT tiene el derecho preferente de compra



Cuando las familias controladoras desean adquirir un activo, primero deben ofrecerlo a Fibra NEXT

Equipo directivo experimentado respaldado por un gobierno corporativo de primer nivel

Gestión interna por un equipo con más de 40 años de trayectoria en el sector inmobiliario industrial



Raúl Gallegos – CEO

- Expresidente y Director General de GE México, donde también lideró el área inmobiliaria durante varios años
- Cofundador y Director General del vehículo de financiamiento inmobiliario CKD de Credit Suisse, lanzado en 2017



Carlos Pantoja – Financial Director

- Más de 25 años de experiencia en servicios financieros y auditoría
- Exsocio de auditoría en Deloitte y EY, especializado en el sector inmobiliario, hotelería y construcción
- Contador Público y MBA por el ITAM



Diego Noriega – Legal Director

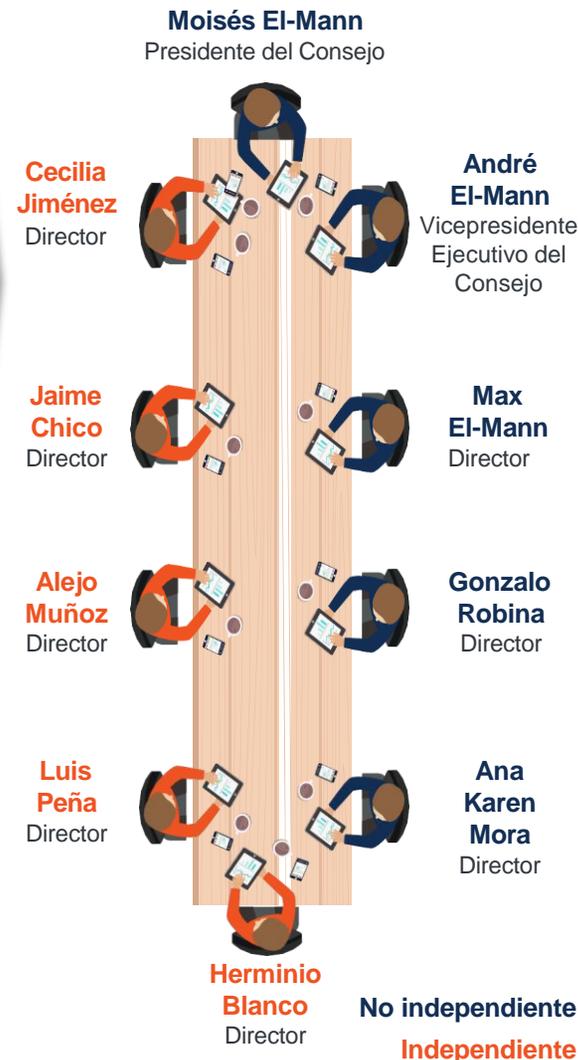
- Más de 15 años de experiencia en banca, finanzas, mercados de capitales y derecho corporativo
- Exasociado senior en Jones Day
- Experiencia en firmas legales internacionales como Hayes & Boone y White & Case

Consideraciones clave del gobierno corporativo

- ✓ **Vehículo gestionado internamente;** no se pagan comisiones a terceros
- ✓ **Equipo de gestión completamente independiente** (CEO, CFO, CLO, equipo de administración de propiedades)
- ✓ **Comité técnico 50% independiente**
- ✓ **Comités del consejo independientes** (auditoría, prácticas, nominaciones, ética y sostenibilidad, deuda e inversiones y compensación)

Gobierno corporativo de primer nivel

Comité Técnico



Comité de Auditoría
(3 miembros | 100% independiente)

Comité de Prácticas
(3 miembros | 100% independiente)

Comité de Nominaciones
(5 miembros | Mayoría independiente)

Comité de Ética y Sostenibilidad
(3 miembros)

Comité de Compensación
(5 miembros | Mayoría independiente)

Adquisición esperada del portafolio – Triple Home Run

	Querétaro Park VI	Toluca Park III	Cancún Park II	Portafolio Triple Home Run	
ABR estabilizado (m ² / mm pies ²)	72,926 / 0.8	64,842 / 0.7	10,628 / 0.1	148,397 / 1.6	
ABR en desarrollo (m ² / mm pies ²)	108,074 / 1.2	65,000 / 0.7	89,372 / 1.0	262,446 / 2.8	
ABR total (m ² / mm pies ²)	181,000 / 1.9	129,842 / 1.4	100,000 / 1.1	410,843 / 4.4	
NOI arrendado (Ps. \$mm / US\$mm)	\$95 / \$5	\$82 / \$4	\$19 / \$1	\$196 / \$10	<ul style="list-style-type: none"> • ABR arrendado adquirido a una tasa de capitalización de 7.75% • ABR en desarrollo a completarse en NEXT Properties con un rendimiento sobre el costo de 10.25%
NOI estimado en desarrollo (Ps. \$mm / US\$mm)	\$188 / \$9	\$125 / \$6	\$188 / \$9	\$500 / \$25	
NOI total (Ps. \$mm / US\$mm)	\$283 / \$14	\$207 / \$10	\$207 / \$10	\$696 / \$35	
Rentas vigentes en Ps. \$(¹)	0%	100%	100%	52%	<div style="border: 2px solid red; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> Tasa de capitalización promedio estimada de 9.40% </div>
Rentas vigentes en US\$(¹)	100%	0%	0%	48%	

El precio de la transacción es Ps. \$5,000mm + Ps. \$2,405mm de Capex para desarrollar, lo cual corresponde a (i) ABR arrendado de las propiedades, (ii) terrenos para desarrollo, y (iii) avance de construcción

La asignación estratégica de capital nos permite elegir oportunidades con valuaciones correctas y rápida ejecución, asegurando retornos acelerados

Triple Home Run

Métricas de la transacción - en Ps. \$ salvo indicación

US\$mm⁽¹⁾

Estabilizado

ABR estabilizado
148,397 m²
(1.6mm pies²)
3 propiedades

NOI estabilizado
\$196mm
\$10mm

Tasa de capitalización
de 7.75%

Precio de compra
\$2,523mm
\$125mm

Desarrollo

ABR en desarrollo
262,446 m²
(2.8mm pies²)

NOI estimado
\$500mm
\$25mm

Rendimiento sobre el
costo de 10.25%

Costo estimado
\$4,882mm
\$242mm

Transacción total

ABR total
410,843 m²
(4.4mm pies²)

NOI total
\$696mm
\$35mm

Tasa de capitalización
promedio de 9.40%

Costo total
\$7,405mm
\$367mm

Pago

Pago inicial: \$5,000mm

- ABR estabilizado **\$248mm**
- Terreno para desarrollo
- Obra en proceso



Desarrollo
\$2,405mm
\$119mm



\$7,405mm
\$367mm

03



Estructura de NEXT

Resumen de la estructura de Fibra NEXT

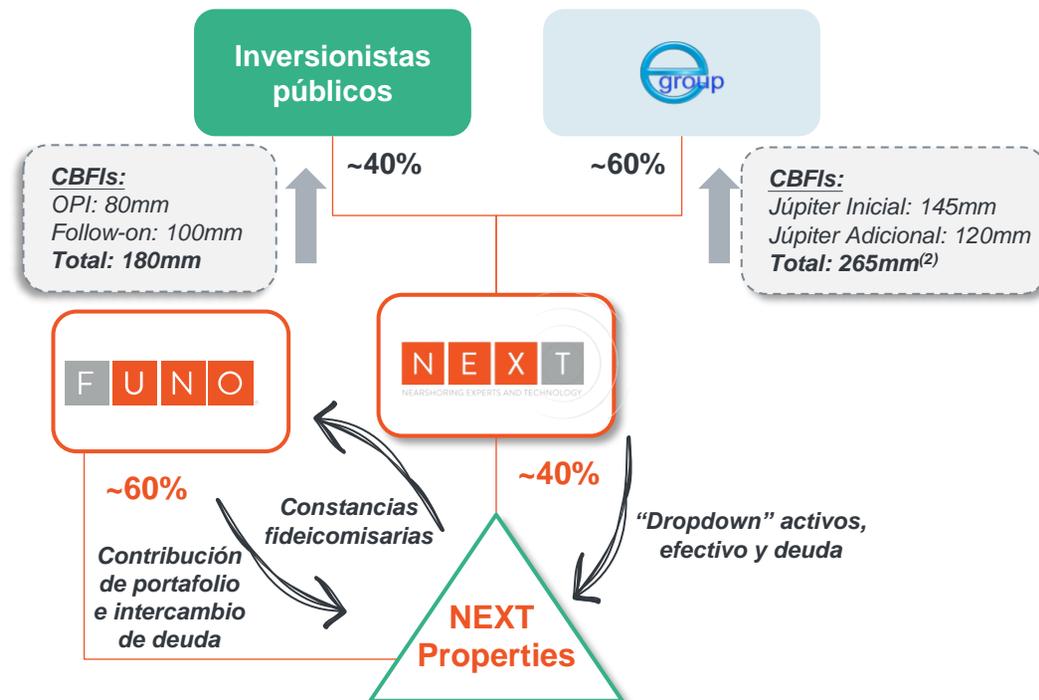
Estructura de propiedad de Fibra NEXT considerando términos idénticos a la OPI con una tasa de capitalización del 7.45%⁽¹⁾

 CBFIs emitidos

Fibra NEXT al momento de la OPI



Pro forma después del potencial “follow-on”



- ✓ **Contribución del portafolio Júpiter Inicial** por parte de e-Group a cambio de CBFIs
- ✓ **OPI de Fibra NEXT**

- ✓ **Contribución del portafolio Júpiter Adicional** por parte de e-Group a cambio de CBFIs y transferencia de deuda
- ✓ **Contribución del portafolio industrial de FUNO** a cambio de constancias fideicomisarias en NEXT Properties e intercambio de deuda
- ✓ **Follow-on de Fibra NEXT**



Detalle de estructura – Fibra NEXT

Estructura de propiedad de Fibra NEXT considerando términos idénticos a la OPI con una tasa de capitalización del 7.45%⁽⁴⁾

Portafolio	Capital (Ps. \$mm)	CBFIs (mm)	Participación en Fibra NEXT (%)	
			e-Group (%)	Inversionistas públicos
Portafolio Júpiter inicial en OPI (9 propiedades) ⁽²⁾	\$14,465	145	+100%	-
Oferta Pública Inicial (Efectivo Remanente)	\$7,623 ⁽³⁾	80	(36%)	+36%
Total Fibra NEXT En OPI	\$22,088	225	64%	36%
Portafolio Júpiter adicional (9 propiedades)	\$11,971	120	+12%	(12%)
Follow-on (oferta base)	\$10,000 ⁽³⁾	100	(17%)	+17%
Fibra NEXT total⁽³⁾ Después del follow-on	\$44,059	445	~60%	~40%

Fuentes: Fibra NEXT, FUNO y e-Group

Notas: Cifras financieras corresponden a como se presentaron en Asamblea de Tenedores; Las cifras de balance se convirtieron a un tipo de cambio de Ps. \$18.38 por dólar estadounidense al 30 de Septiembre de 2025, y el resto de las cifras financieras a Ps. \$19.62 estimados para 2026 por Banxico; (1) Cambios en participación entre etapas de contribuciones; (2) Considera la expansión de GDL Olimpo I, con un total de 178 mil m² de ABR estabilizado, y hasta 26.5 millones de CBFIs a entregarse como pago por dicha aportación; (3) No considera gastos de emisión ni costos indirectos; (4) La tasa de capitalización de la OPI está basada en el NOI *run-rate* de junio 2025

Detalle de estructura – NEXT Properties

Estructura de propiedad de Fibra NEXT considerando términos idénticos a la OPI con una tasa de capitalización del 7.45%⁽⁴⁾

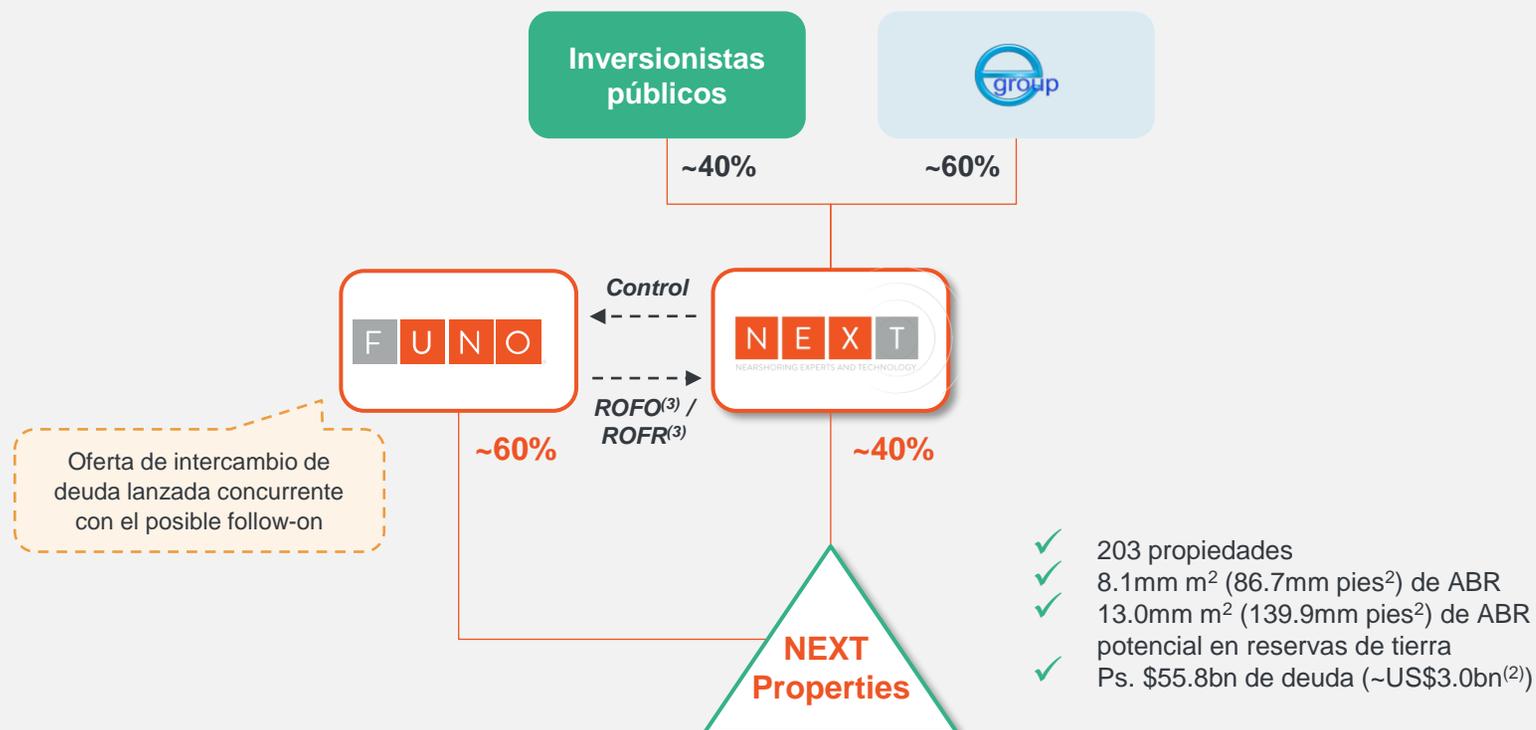
Portafolio	Valor	Deuda	Capital ⁽¹⁾	CBFIs	Participación en NEXT Properties
Fibra NEXT total⁽¹⁾ Después del follow-on	\$50,251	\$4,192	\$44,059⁽¹⁾	445	~40%⁽¹⁾⁽²⁾
Portafolio FUNO Industrial – Contribución (182 propiedades)	\$116,991	\$53,067 ⁽³⁾	\$63,924	--	~60%
Total NEXT Properties	\$167,242	\$57,259	\$107,983	--	100%

Fuentes: Fibra NEXT, FUNO y e-Group

Notas: Cifras financieras a 2T25 corresponden a como se presentaron en Asamblea de Tenedores; Las cifras de balance se convirtieron a un tipo de cambio de Ps. \$18.38 por dólar estadounidense al 30 de Septiembre de 2025, y el resto de las cifras financieras a Ps. \$19.62 estimados para 2026 por Banxico; (1) No considera gastos de emisión ni costos indirectos; (2) Considera la expansión de GDL Olimpo I, con un total de 178 mil m² de ABR estabilizado, y hasta 26.5 millones de CBFIs a entregarse como pago por dicha aportación; (3) La Oferta de Canje considera el 50% de los Bonos Internacionales de FUNO, únicamente para fines ilustrativos; la estructura y los términos finales están por definirse; (4) La tasa de capitalización de la OPI está basada en el NOI *run-rate* de junio de 2025

Descripción general sobre estructura de NEXT

Proforma después del potencial “follow-on”



✓ FUNO otorga a NEXT **derechos preferenciales de compra (ROFO y ROFR)** sobre las propiedades industriales de e-Group

- Acceso directo a 10.6 millones de m² de terreno listo para desarrollar, equivalente a **5.3 millones de m² de ABR**

✓ FUNO controla y consolida NEXT

✓ NEXT controla y consolida NEXT Properties

Intereses alineados para todas las partes mediante una gestión interna y gobierno corporativo siguiendo los mejores estándares

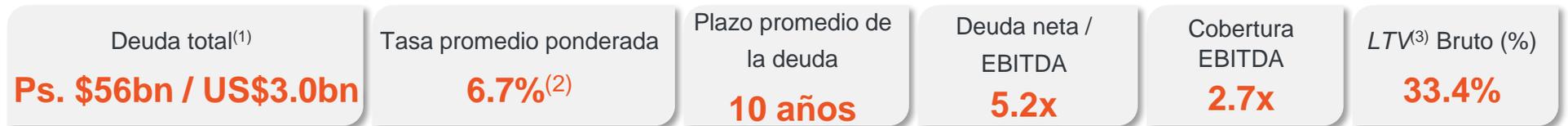
Fuente: Información de la compañía

N E X T

Notas: (1) Considera ABR estabilizado, así como ABR en desarrollo, expansión o proceso de estabilización; (2) Convertido a Ps. \$18.38, oferta de intercambio considerando todos los Bonos Internacionales de FUNO al 50% para fines ilustrativos; (3) Derecho de Primera Oferta y Derecho de Tanteo ("Right of First Offer" y "Right of First Refusal")

Estructura óptima de balance con apalancamiento prudente

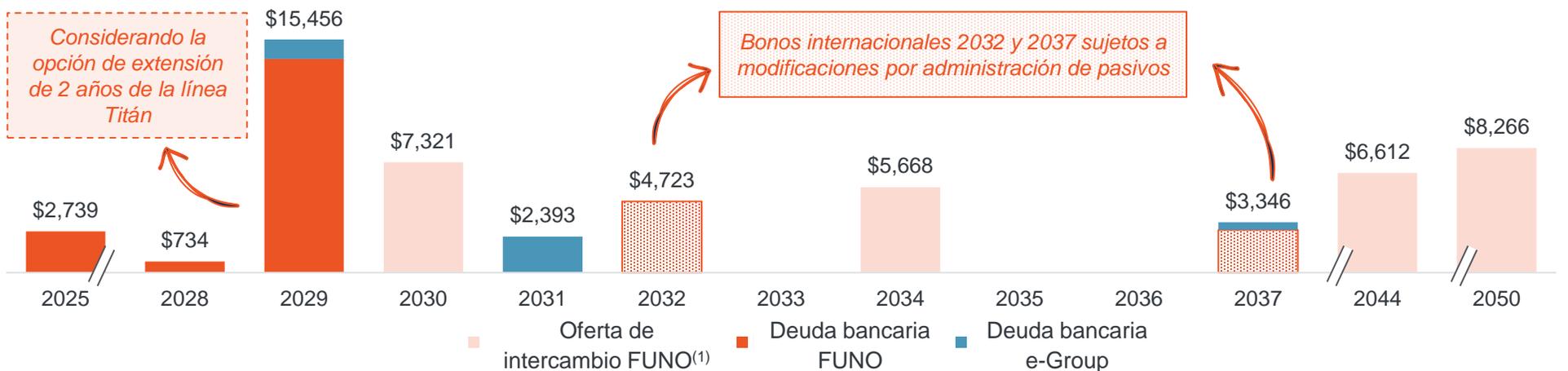
ASPECTOS DESTACADOS DEL PERFIL DE DEUDA



DESGLOSE DE DEUDA



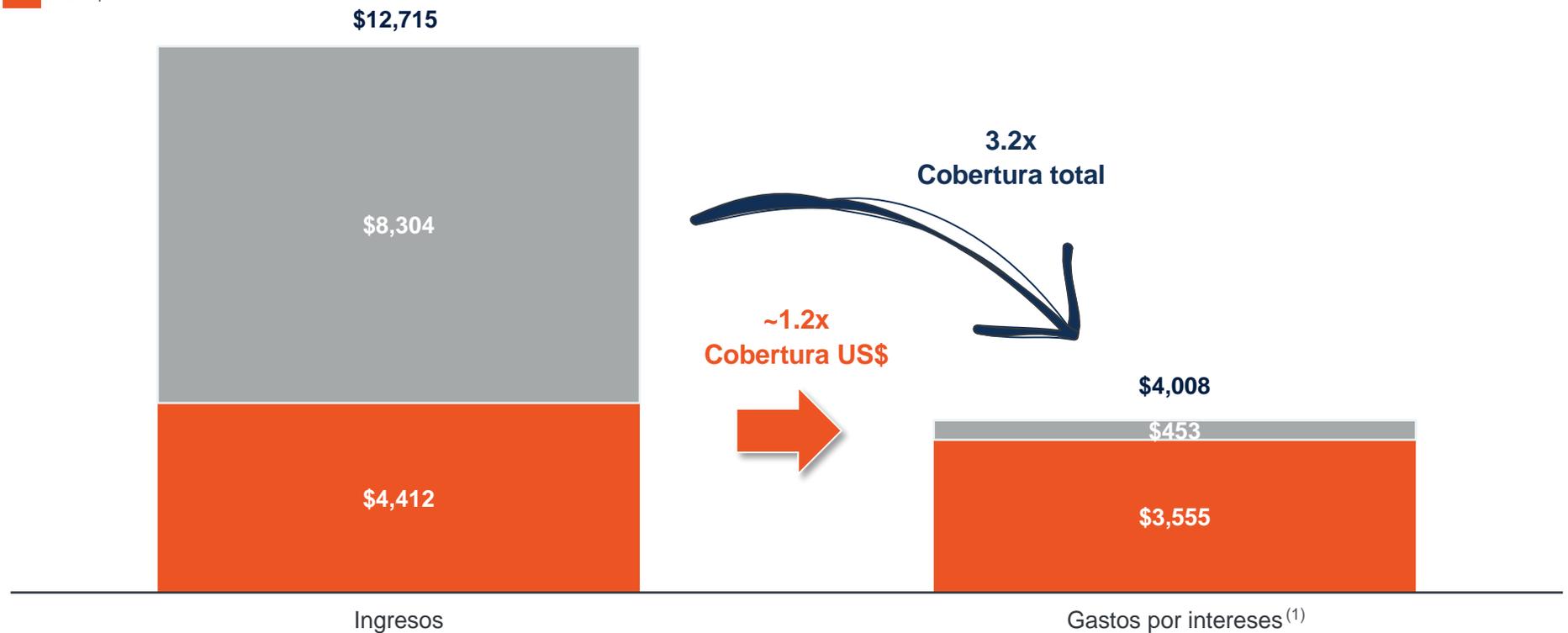
PERFIL DE VENCIMIENTO DE DEUDA OBJETIVO (PS. \$MM)



Cobertura ante el tipo de cambio

Cobertura natural ante la volatilidad en tipo de cambio

(Ps. \$ mm)



Compromiso con las mejores prácticas sociales y ambientales

Logros destacados de nuestro patrocinador



Calificación ESG regional
mayor valorada



FTSE4Good

Miembro del índice
FTSE4Good

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM

Miembro del índice de
sostenibilidad MILA de Dow
Jones



Divulgación de huella de
carbono en el Carbon
Disclosure Project



Brindar **acceso al 100% de
nuestros empleados para
finalizar su educación formal**

70% de la fuerza laboral proviene
de comunidades locales

20% de los empleados
proviene de grupos prioritarios

Eliminar la brecha salarial entre
mujeres y hombres

Rehabilitar al menos un área de
biodiversidad al año

Planta de tratamiento de aguas
residuales o sistema de captación en
cada parque industrial

Lograr emisiones netas
cero para Alcance 1 y
2

Certificación sostenible
para el 80% del
portafolio operativo
(LEED, BOMA, WELL o
EDGE)



04



Anexo

Acceso a la mayor reserva territorial lista para su desarrollo en el centro de México

Enfocados en generar valor para nuestros accionistas a través del desarrollo de proyectos

Puntos clave

- ✓ Ubicadas en ciudades clave de México
- ✓ Ubicación en mercados con alto crecimiento y demanda
- ✓ Proyectos listos para desarrollarse

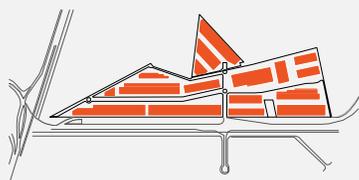
Distribución geográfica del ABR que puede desarrollar e-Group



Proyectos en desarrollo seleccionados (80% de los terrenos listos para construir)

T-MEXPARK

Estado de México
Cerca del Aeropuerto Santa Lucía



- Reserva territorial: 6mm m² (64.6mm pies²)
- ABR: **3mm m² (32.3mm pies²)**
- Ingreso de rentas: ~Ps. \$7,000mm

EIMarqués Park

Querétaro
Acceso de la carretera México-Querétaro



- Reserva territorial: 1.7mm m² (18.3mm pies²)
- ABR: **0.9mm m² (9.7mm pies²)**
- Ingreso de rentas: ~Ps. \$1,600mm

Toluca Park 3000

Estado de México
15 min del Aeropuerto Internacional de Toluca



- Reserva territorial: 0.7mm m² (7.5mm pies²)
- ABR: **0.4mm m² (4.3mm pies²)**
- Ingreso de rentas: ~Ps. \$700mm

Caso de desarrollo: avance en la entrega de T-MEX Park

Avance significativo en el desarrollo de T-MEX Park desde 2023 – cerca de su finalización exitosa

T-MEX Park⁽¹⁾ (abril 2023)



T-MEX Park⁽¹⁾ (marzo 2025)



Estadísticas clave de T-MEX Park

0.5mm m²
(5.4mm pies²)

ABR completada

0.5mm m²
(5.4mm pies²)

ABR en desarrollo

0.4mm m²
(4.3mm pies²)

ABR
firmada/negociada

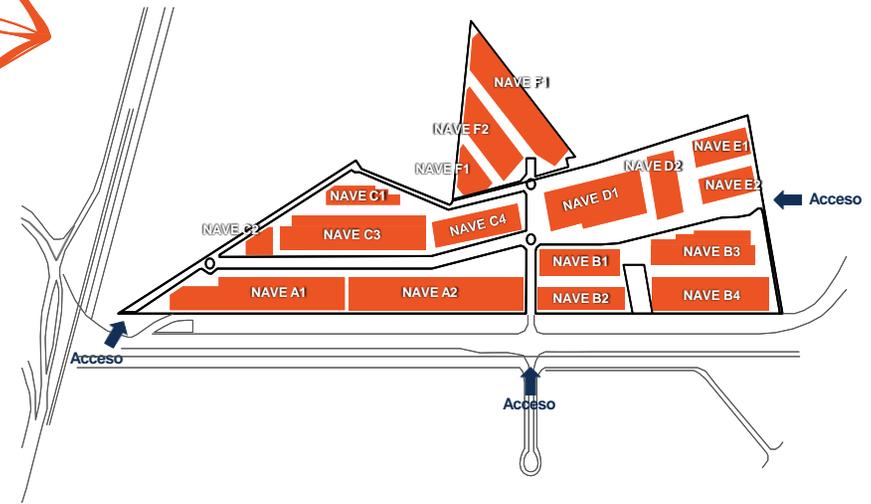
Inquilinos firmados



Frialsa[®]
GARANTIZAMOS LA CADENA
DE FRÍO CON SERVICIO Y CALIDAD



T-MEX Park



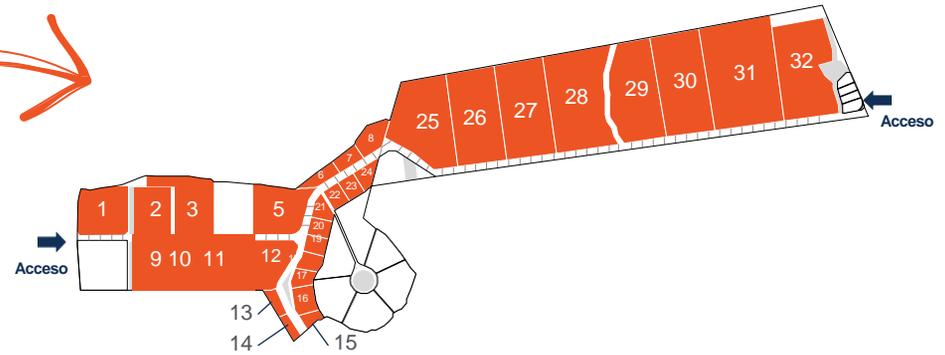
- ✓ **6mm m² (64.6mm pies²) de terreno con 3mm m² (32.3mm pies²) de ABR esperado** una vez completamente desarrollado
- ✓ Ubicación estratégica **cerca del Aeropuerto Internacional de Santa Lucía y de importantes ciudades del Área Metropolitana de la Ciudad de México**
 - A 1 hora de la Ciudad de México, 2 horas de Toluca y 2.5 horas de Querétaro, con **fácil acceso a la Autopista Mexiquense**
- ✓ La primera fase del proyecto incluye el desarrollo de ~1.2mm m² (~12.9mm pies²) ABR potencial en 17 propiedades, y un total de ~1.9mm m² (~20.5mm pies²)
 - **Tamaños de edificios que van de 25,000 a 144,000m² (0.3 a 1.6mm pies²)**
- ✓ Ingreso incremental por renta de **~Ps. \$7,000mm una vez que el terreno esté completamente desarrollado**



El Marqués Park



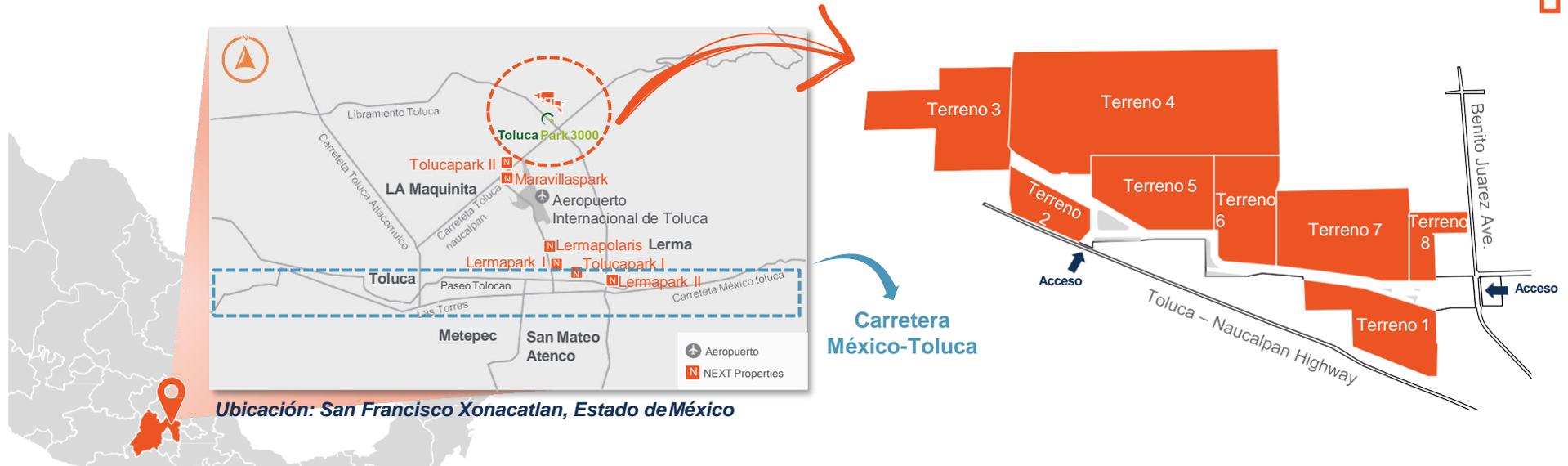
Ubicación: Municipio del Marqués, Querétaro



- ✓ **1.7mm m² (~18.3mm pies²) de terreno con 0.9mm m² (9.7mm pies²) de ABR esperada** una vez que esté completamente desarrollado
- ✓ Propiedad **cerca de varios polos industriales** (Huawei, Bombardier, DHL, etc.), con **acceso directo a la autopista México-Querétaro** y a **15 minutos de Santiago de Querétaro**
- ✓ **32 terrenos** por desarrollar, con **tamaños que van desde 5,000 hasta 150,000 m² (de 0.1mm a 1.6mm pies²)**
- ✓ **Ingresos adicionales por rentas de ~Ps. \$1,600mm por año** una vez que el proyecto esté completamente desarrollado



Toluca Park 3000

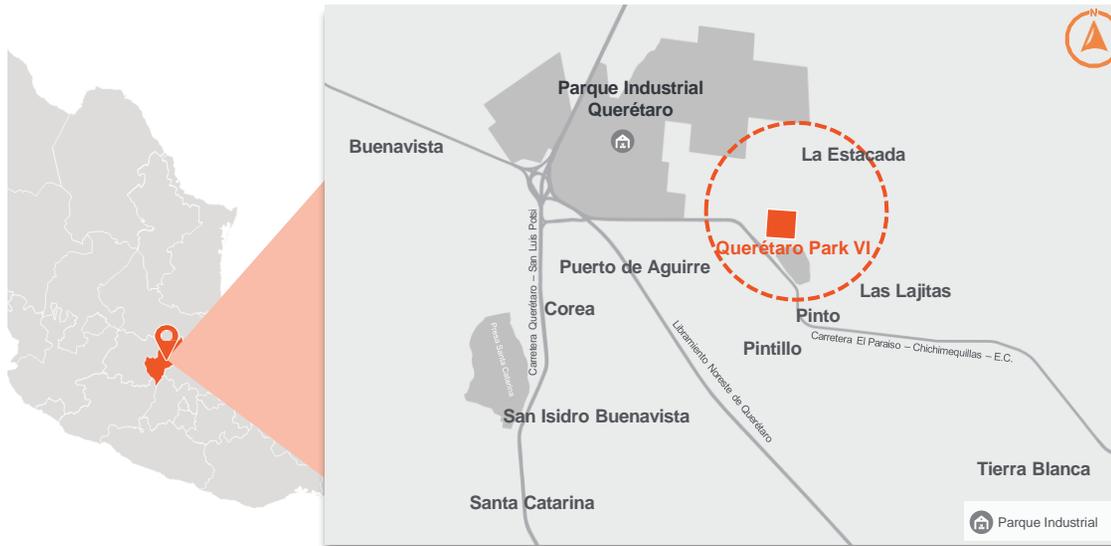


Ubicación: San Francisco Xonacatlan, Estado de México

- ✓ **0.7mm m² (7.5 mm pies²) de terreno con 0.4mm m² (4.3mm pies²) de ABR esperada** una vez que esté completamente desarrollado
- ✓ Ubicado estratégicamente cerca del parque industrial Toluca 2000 (Amazon, DHL, Vesta Park Toluca II, etc.) y de varias zonas urbanas, a **~30 minutos del centro de Toluca y 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca**
- ✓ La primera fase del Proyecto incluye el desarrollo de 8 terrenos, con **tamaños de edificios que van desde 17,000 hasta 194,000 m² (de 0.2mm a 2.1mm pies²)**
- ✓ Ingreso adicionales por rentas de **~Ps. \$700mm** una vez que el proyecto esté completamente desarrollado



Triple Home Run: Querétaro Park VI



Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro



- ✓ **181,000 m² (1.9mm pies²) de ABR total, con ~73,000 m² (~0.8mm pies²) arrendados—principalmente a Samsung—y ~108,000 m² (~1.2mm pies²) en desarrollo**, lo que representa una sólida combinación de estabilidad y potencial crecimiento
- ✓ Ubicado dentro del **Parque Industrial Querétaro**, uno de los **desarrollos industriales más consolidados y prestigiosos** de la región
- ✓ **Posicionado estratégicamente en el centro de México, con excelente conectividad por carretera y aire**, así como acceso a una base industrial diversificada que incluye los sectores automotriz, aeroespacial, logístico y de manufactura avanzada
- ✓ **Diseñado para satisfacer las necesidades de empresas nacionales e internacionales**, beneficiándose de una infraestructura robusta y una alta demanda de mercado en un entorno industrial dinámico



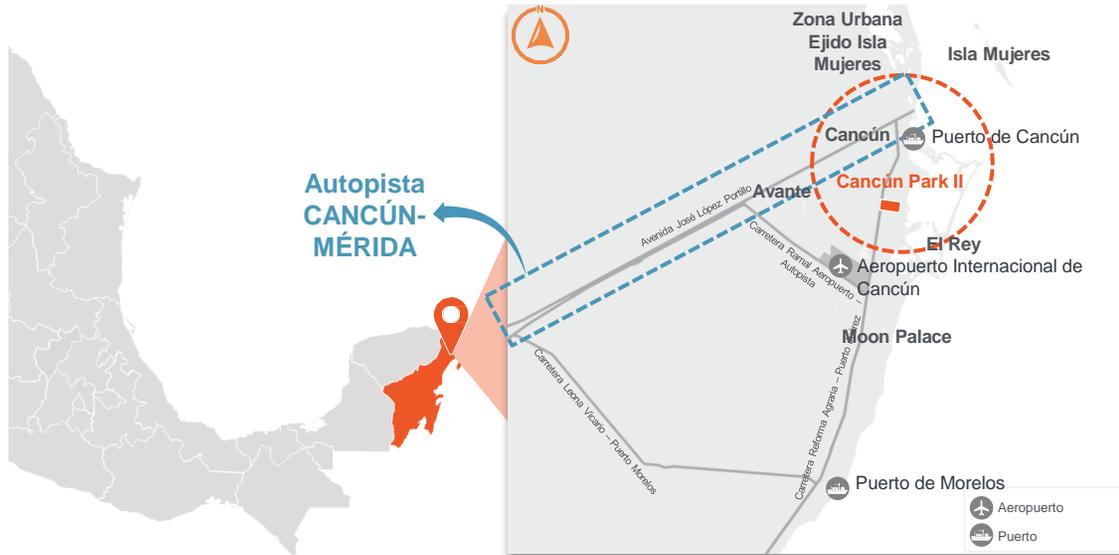
Triple Home Run: Toluca Park III



- ✓ **129,842 m² (1.4mm pies²) de ABR total, con 64,842 m² (0.7mm pies²) arrendados y ~65,000 m² (~0.7mm pies²) en desarrollo,** ofreciendo una combinación equilibrada de estabilidad y potencial de crecimiento
- ✓ Ubicado estratégicamente en **Toluca, uno de los mercados industriales más dinámicos de México, con conectividad directa a la Ciudad de México y las principales carreteras**
- ✓ **Italika como arrendatario ancla, fabricante líder de motocicletas,** lo que refuerza el atractivo del activo para clientes de manufactura y distribución de primer nivel
- ✓ **Posicionado en un centro industrial en rápida expansión,** beneficiándose de infraestructura robusta, mano de obra calificada y sólidas ventajas logísticas, impulsando una continua inversión y demanda



Triple Home Run: Cancún Park II



Ubicación: Municipio Benito Juárez, Quintana Roo



- ✓ **200,000 m² (2.2mm pies²) de terreno con un potencial de ABR de 100,000 m² (1.1mm pies²),** lo que representa una oportunidad significativa para expandir y diversificar el portafolio
- ✓ Ubicación estratégica en Benito Juárez, Quintana Roo, dentro del **mercado dinámico de Cancún, un centro clave para el turismo, comercio y logística en México**
- ✓ **Conectividad excepcional a solo minutos del Poliforum Benito Juárez,** que brinda acceso directo a una de las zonas económicas más dinámicas de la región y una fuerte demanda de instalaciones industriales y logísticas
- ✓ **Se proyecta un ingreso estabilizado por rentas de ~Ps. \$207mm en 12 meses,** con la adquisición anticipada de 100,000 m² de ABR por parte de NEXT Properties como parte del portafolio Triple Home Run





Caso de desarrollo: el avance en la entrega de Triple Home Run progresa satisfactoriamente, con ~ 36% del ABR ya arrendado

Al inicio del desarrollo

Querétaro Park VI⁽¹⁾ (abril 2023)



Toluca Park III⁽¹⁾ (abril 2024)



Cancún Park II⁽¹⁾ (noviembre 2024)



En la actualidad

Querétaro Park VI⁽¹⁾ (noviembre 2023)



Toluca Park III⁽¹⁾ (marzo 2025)



Cancún Park II⁽²⁾ (septiembre 2025)

