

Informe anual integrado

2025

NEXT

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY



Contenido

Fibra NEXT en cifras	04
Mensaje del Vicepresidente Ejecutivo del Comité Técnico	06
Mensaje de nuestro Director General	10
Desempeño 2025	14
Somos Fibra NEXT	22
Marco estratégico	34
Gobernanza	50
Capital Financiero	98
Capital Humano	106
Capital Social	122
Capital Natural	170
Anexos	196
Contacto	231

Fibra NEXT en cifras

SASB IF-RE-000.D

MXN$1,350.5 M[1]
de ingresos

201 propiedades

97.7%
tasa de ocupación

7.5 millones
de m² de ABR[2]

+940
contratos de arrendamiento

+600 clientes

+30 años
de relación con clientes

13 años
vida promedio de las propiedades

13 millones de m²
de ABR potencial de reservas territoriales

38.4%
de nuestro ABR estabilizado cuenta con certificación LEED®/EDGE[3]

Obtuvimos el Distintivo AMPIP de Sostenibilidad 2025 y el Distintivo AMPIP de Responsabilidad Social 2025, como reconocimiento a nuestra contribución hacia el fortalecimiento de las prácticas ASG[4] en el sector industrial

1. M significa millones de pesos.
2. ABR significa Área Bruta Rentable.
3. ABR certificado con cualquier nivel de los esquemas de certificación LEED® y EDGE.
4. ASG significa ambiental, social y de gobernanza.



André El-Mann

GRI 2-22

A todos nuestros grupos de interés:

Fibra NEXT nace con una convicción clara: la infraestructura industrial es columna vertebral del desarrollo económico de México. Esto es una realidad que se vive todos los días en las cadenas de logística, en el comercio electrónico que llega a los hogares, en el consumo interno que sostiene al país. Decidimos construir una plataforma especializada para estar en el centro de esa realidad, y este primer Informe Anual Integrado es evidencia de que vamos en la dirección correcta.

La especialización en el segmento industrial nos permite actuar con agilidad, mantener cercanía con las necesidades del mercado y desarrollar una visión de largo plazo. Logística, comercio electrónico y consumo interno son los motores estructurales de una economía que sigue creciendo y que demanda infraestructura moderna, eficiente y bien ubicada. Fibra NEXT existe para responder a esa demanda con la seriedad y la escala que el momento requiere.

Fibra NEXT surge para responder a una economía que sigue creciendo.

Fibra NEXT opera hoy como una plataforma de gran escala. Estos resultados representan empresas que mueven mercancía con mayor eficiencia, cadenas productivas que funcionan mejor, regiones del país que se benefician de la actividad que generamos. Cada metro cuadrado ocupado es infraestructura que trabaja para México.

El portafolio que hemos construido refleja esa visión: propiedades de alta especificación, distribuidas estratégicamente en las regiones industriales y logísticas más relevantes del país, diseñadas para atender a inquilinos cada vez más sofisticados y exigentes. Desarrollamos plataformas operativas que permiten a nuestros inquilinos ser más competitivos. Esa es la diferencia que queremos marcar, y la que guía cada decisión de inversión y desarrollo.

Fibra NEXT tiene el respaldo de la experiencia, visión y trayectoria que FUNO® ha construido durante 15 años.

Fibra NEXT surge respaldada por la experiencia, visión y trayectoria que FUNO® construyó durante 15 años: institucionalización, gobierno corporativo, disciplina financiera y sostenibilidad son parte esencial de nuestra identidad desde el origen. No partimos de cero: partimos de lo mejor que hemos aprendido, con la responsabilidad adicional de hacerlo bien desde el principio. Ese legado es un activo tan valioso como cualquier propiedad en nuestro portafolio.

La sostenibilidad, en ese sentido, es parte de cómo concebimos el negocio. Desarrollar infraestructura industrial responsable significa pensar en el largo plazo: en la eficiencia energética de nuestros activos, en el impacto ambiental de nuestras operaciones, en los

estándares que establecemos para nosotros mismos y para quienes operan dentro de nuestras propiedades. Este informe es la expresión más clara de ese compromiso: queremos ser medidos, rendir cuentas y mejorar.

Ese compromiso también se expresa en nuestra contribución a Fundación FUNO®, convencidos de que el crecimiento industrial debe generar beneficios que trasciendan la operación de los inmuebles. Las comunidades donde estamos presentes no son simplemente el entorno de nuestras propiedades, son parte fundamental de lo que somos. Hemos querido imprimir nuestro sello en cada una de ellas y seguiremos haciéndolo con la misma convicción con la que desarrollamos cada activo.

Agradezco profundamente a inversionistas, inquilinos, autoridades, aliados estratégicos, colaboradores y a los miembros del Comité Técnico por la confianza depositada en este proyecto desde el primer día. El respaldo de cada grupo de interés ha sido fundamental para concretar esta nueva etapa. Continuaremos trabajando con la misma disciplina y visión de futuro con la que empezamos, construyendo juntos la plataforma industrial referente de México.

Sinceramente,
André El-Mann
Vicepresidente Ejecutivo del Comité Técnico de Fibra NEXT

MXN$1,087,598 donados[5] a Fundación FUNO®. Nuestra contribución continuará fortaleciendo el impacto social del sector inmobiliario mediante iniciativas de desarrollo comunitario y generación de oportunidades.



5. El monto donado corresponde a la sumatoria de las aportaciones de Fibra NEXT y su subsidiaria, NEXT Properties en el ejercicio 2025 (tercer y cuarto trimestre del año).



Raúl Gallegos

GRI 2-22

Estimados representantes de nuestros grupos de interés:

2025 representó un año de ejecución decisiva para Fibra NEXT. Consolidamos la conformación de nuestra plataforma según los compromisos establecidos en la oferta pública inicial y fortalecimos la estructura de capital mediante una exitosa oferta subsecuente.

Estos avances nos posicionan como uno de los actores más relevantes en el segmento industrial, con una base sólida para aprovechar las oportunidades derivadas del *nearshoring* y del crecimiento sostenido de la demanda logística en México.

Durante el año, avanzamos de manera significativa en la integración y expansión del portafolio. Destaca la incorporación de activos estratégicos a través del Portafolio Júpiter, así como la ejecución del vehículo NEXT Properties en alianza con FUNO®, que permite concentrar activos, deuda y desarrollos de manera eficiente. Este proceso se complementó con la adquisición de propiedades estabilizadas y la aprobación de transacciones relevantes que fortalecen la escala y calidad del portafolio.

La disciplina en la asignación de capital ha sido un elemento central en nuestra estrategia. La oferta subsecuente por USD$400 millones amplió la capacidad de inversión, mientras que operaciones como la adquisición de Triple Home Run y Doña Rosa II reflejan un enfoque selectivo, orientado a maximizar retornos en mercados con fundamentos sólidos. Asimismo, la optimización de la estructura financiera, incluyendo el intercambio de bonos, contribuye a mejorar el perfil de deuda y la flexibilidad de nuestra plataforma.

MXN$1,350.5 M de ingresos.

El desempeño operativo confirma la solidez del modelo, pues al cierre de 2025, alcanzamos ingresos por MXN$1,350.5 millones, con márgenes de NOI y EBITDA de 90% y 84%, respectivamente. Los AFFO ascendieron a MXN$515.1 millones, permitiendo distribuciones consistentes a los Tenedores de CBFIs. La ocupación se mantuvo en niveles de 97.7%, acompañada de incrementos relevantes en renovaciones de contratos, reflejo de la calidad del portafolio y de la demanda en los mercados donde participamos.




Ramos Arizpe I

Hacia 2026, nos enfocaremos en la ejecución disciplinada del plan de crecimiento. La conclusión de la adquisición del portafolio Triple Home Run, junto con una cartera robusta de oportunidades de inversión, permitirá continuar escalando nuestra plataforma. La prioridad se centra en consolidar un portafolio industrial eficiente, resiliente y con capacidad de generación de flujos estables en el largo plazo.

En materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), avanzamos en la definición de la estrategia 2025-2030, respaldada por la finalización del estudio de materialidad. Este proceso orienta los esfuerzos hacia temas clave como eficiencia energética, gestión del agua, satisfacción de arrendatarios y vinculación con comunidades. Al cierre del año, el 38.4% del portafolio contaba con certificaciones LEED® y EDGE, reflejando el compromiso con la sostenibilidad como parte integral de nuestro modelo de negocio.

Recibimos, por parte de Fitch, la opinión de segunda parte (SPO) de nuestro Marco de Referencia para el Financiamiento de Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad con la más alta calificación: Excelente. Este SPO complementa el que ya teníamos desde 2023 para los instrumentos financieros etiquetados (uso de recursos), permitiendo que Fibra NEXT tenga cubiertos todos los posibles financiamientos etiquetados o vinculados a la sostenibilidad que quiera realizar en los próximos años.

El 36.1%[6] de nuestro portafolio está certificado con EDGE Certified / Advanced o LEED® Gold.

Reiteramos el compromiso con una ejecución rigurosa, un sólido gobierno corporativo de alto nivel, así como con la disciplina financiera. Reconocemos el profesionalismo de nuestro equipo y el acompañamiento del Comité Técnico, cuyo respaldo ha sido determinante en cada hito alcanzado. Continuaremos avanzando con determinación para consolidar a Fibra NEXT como una plataforma industrial líder en México y América Latina, con estándares comparables a los principales REITs a nivel global.

Atentamente,
Raúl Gallegos
Director General

6. Al cierre de 2025, el 38.4% de la superficie total del portafolio contaba con certificaciones de construcción sostenible. De esta proporción, 36.1% corresponde a la superficie considerada dentro del alcance de los compromisos asociados al financiamiento vinculado a la sostenibilidad.



Ciudad Juárez Río Bravo II

Desempeño 2025

Desempeño 2025

CORPORATIVO

	Resultado
Indicadores operativos y financieros	
Ingresos (MXN, M)	$1,350.5
Área Bruta Rentable (ABR) (millones de m²)	7.5
Propiedades	201
Ocupación	97.7%
NOI (MXN, M)	$1,213.8
Indicadores sociales	
Capital humano	
Plantilla	
Número de colaboradores	3
Hombres en plantilla (%)	100%
Retención de talento	
Rotación general (%)	0%
Rotación por desvinculación voluntaria (%)	0%
Rotación por desvinculación involuntaria (%)	0%

Comunidad	
Responsabilidad social[7]	
Número de actividades de RS realizadas	260
Número de organizaciones y fundaciones apoyadas	224
Número de donaciones en especie	4,372
Monto equivalente por concepto de donaciones en especie (MXN)	$69,518,824.21
Beneficiarios directos de actividades de RS	3,597,232
Beneficiarios indirectos de actividades de RS	10,791,696
Fundación FUNO®	
Monto de apoyos financieros (MXN)	$1,087,598
Vinculación con autoridades	
Número de instituciones de gobierno	42
Salud y bienestar	
Número de accidentes	0
Número de fatalidades	0
Tasa de accidentes incapacitantes	0
Número de enfermedades laborales	0
Tasa de ausentismo	0
Cadena de suministro	
Número de proveedores	259

7. Con fines históricos y de comparabilidad, presentamos la información correspondiente a todo el ejercicio 2025 de las propiedades que actualmente integran el portafolio de Fibra NEXT. Este periodo incluye la gestión de las iniciativas sociales a cargo de Fibra Uno (FUNO®) para el primer semestre del año, ya que Fibra NEXT inició operaciones en julio de 2025.

Indicadores de gobernanza	
Anticorrupción	
Operaciones y contratos evaluados en materia anticorrupción (%)	100%
Personas colaboradoras que firman el Código de Ética desde su ingreso (%)	100%
Contratos con proveedores incluyen una cláusula anticorrupción (%)	100%
Temas ASG en relación con inquilinos	
ABR que representan los inquilinos participantes en la estrategia de vinculación (%)	20.7%
Green lease en contratos de arrendamiento (%)	29.72% en total: • 24.15% correspondiente a renovaciones • 5.57% correspondiente a contratos nuevos

INMUEBLES

	Resultado
Indicadores ambientales	
Energía	
Consumo de energía eléctrica global (kWh)	8,432,220.63
Intensidad de energía eléctrica global (kWh/m²)	1.25
Agua	
Intensidad hídrica (m³/m² ocupado) correspondiente a las actividades del operador en las propiedades de Fibra NEXT	0.03
Intensidad hídrica (m³/m² ocupado) correspondiente a las actividades del inquilino en las propiedades de Fibra NEXT	0.39
Agua tratada (m³) proveniente de Plantas de Tratamiento de Agua Residual operadas por Fibra NEXT	171,494.67
Agua tratada (m³) proveniente de Plantas de Tratamiento de Agua Residual operadas por terceros	48,730.92
Residuos	
Residuos generados por operadores en el desarrollo de sus actividades (t)	247.22
Residuos generados (t) por inquilinos en el desarrollo de sus actividades	667.14
Emisiones	
Total de emisiones (tCO_2e), Alcance 1	129.87
Total de emisiones (tCO_2e), Alcance 2	3,560.96
Intensidad de emisiones (tCO_2e/m^2)	0.001
Total de emisiones (tCO_2e), Alcance 3	54,441.20
Certificaciones en Esquemas de Edificios Verdes o Sostenibles	
Superficie con certificación LEED® (m²)	341,919.88
Superficie con certificación EDGE (m²)	2,555,620.28
Superficie total certificada (m²)	2,897,540.16
Porcentaje total certificado	38.4%
Porcentaje certificado – Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad	36.1%


Tijuana Alamar VI

Indicadores sociales	
Capital humano	
Atracción de talento	
Número de nuevas contrataciones*	266
Plantilla	
Número de colaboradores*	435
Mujeres en plantilla (%)*	36%
Hombres en plantilla (%)*	64%
Mujeres en posiciones de liderazgo (%)*	9%
Mujeres en posiciones gerenciales (%)*	0.5%
Mujeres en posiciones ejecutivas (%)*	27%
Mujeres en posiciones generadoras de ingresos (%)*	10%
Mujeres en posiciones STEM (%)*	2%
Desarrollo de capital humano	
Participaciones de colaboradores en capacitación*	433
Horas-persona de capacitación*	726
Horas de capacitación impartidas en promedio por colaborador*	11

* Los datos consideran la plantilla de nuestros operadores. Los datos 2025 corresponden al 75% del ABR del portafolio.





California Tecnocentro

Somos Fibra NEXT

Somos Fibra NEXT

GRI 2-1

Somos un fideicomiso especializado en la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de activos industriales enfocados en logística y manufactura ligera en México. A través de un portafolio estratégicamente ubicado, buscamos generar valor sostenible para nuestros Tenedores mediante distribuciones estables y una rentabilidad atractiva ajustada al riesgo en el largo plazo.

La estrategia combina generación recurrente de flujo con apreciación de capital. Por un lado, priorizamos activos capaces de mantener ingresos sólidos y consistentes; por otro, buscamos capturar el incremento en valor de propiedades ubicadas en corredores industriales y logísticos con alta demanda y disponibilidad limitada de tierra. Con ello, fortalecemos la resiliencia del portafolio y aprovechamos el crecimiento estructural del sector industrial en México.


Tijuana Alamar VI

2025

24 de julio

Oferta Pública Inicial (IPO) de MXN$8,000 M
Adquisición del portafolio Júpiter I, integrado por 9 propiedades industriales.

25 de julio

Integración de NEXT Properties
Aportación de Júpiter I al vehículo de coinversión.

21 de noviembre

Oferta subsecuente de capital (Follow-On), obteniendo recursos adicionales por un monto de MXN$7,342 M
Levantamiento de capital y aportación de Júpiter II, conformado por 9 propiedades industriales adicionales.

24 de noviembre

Creación del *joint venture* con FUNO®
Incorporación de 182 propiedades industriales a NEXT Properties.

Consolidación del portafolio NEXT Properties alcanza 200 activos industriales.

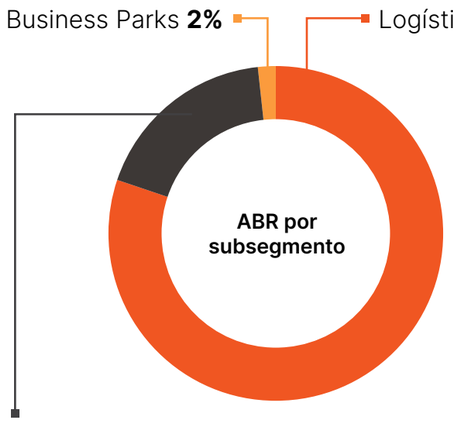
30 de noviembre

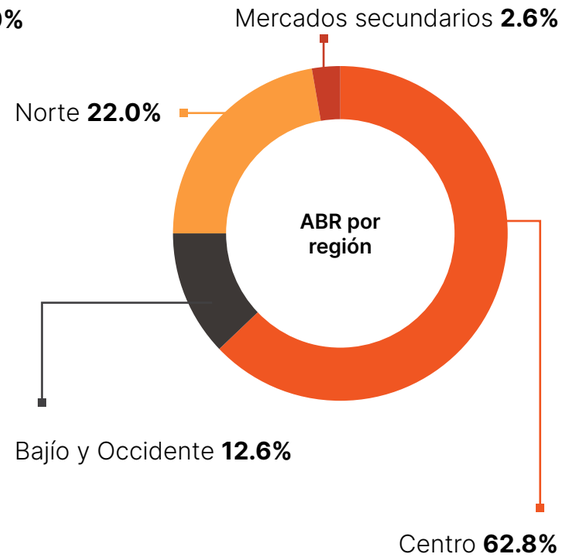
Adquisición de Doña Rosa II
Expansión del portafolio de Fibra NEXT a 201 propiedades industriales, alcanzando un ABR de 7.5 millones de m^2.

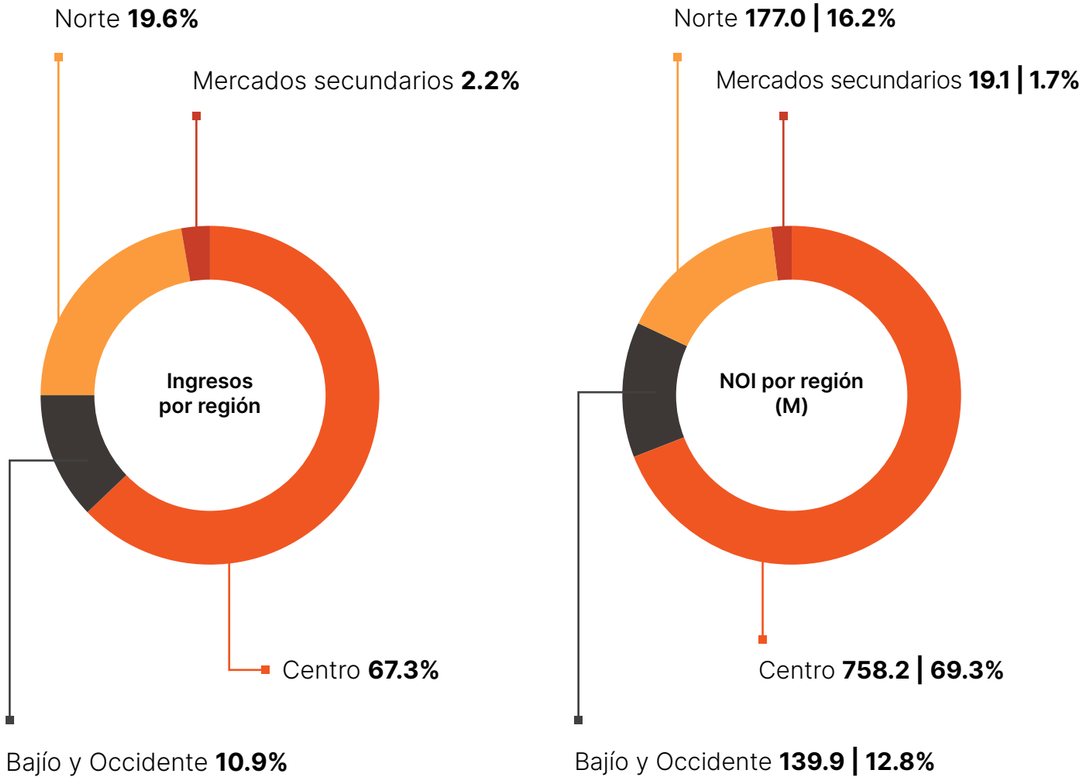


OPERACIONES

GRI 2-1, 2-6
SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.D



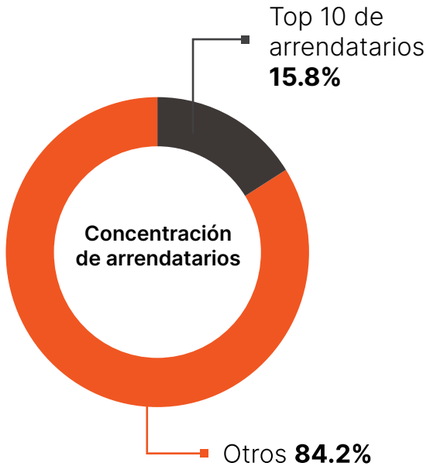


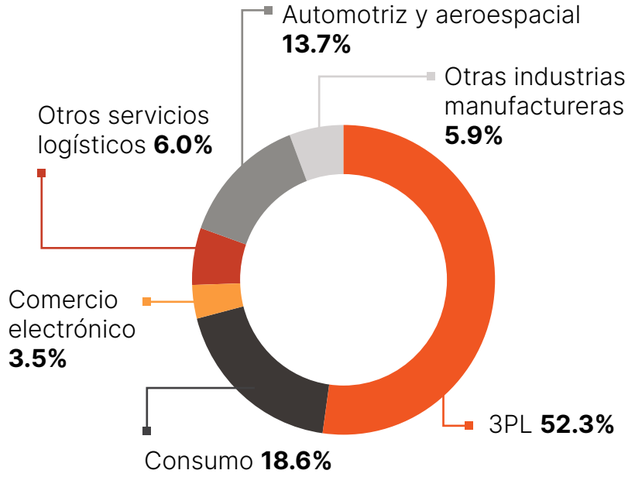


Nota. Porcentaje de Renta Fija Anual (RFA) al cierre del 4T2025.

Base diversificada de arrendatarios de clase mundial

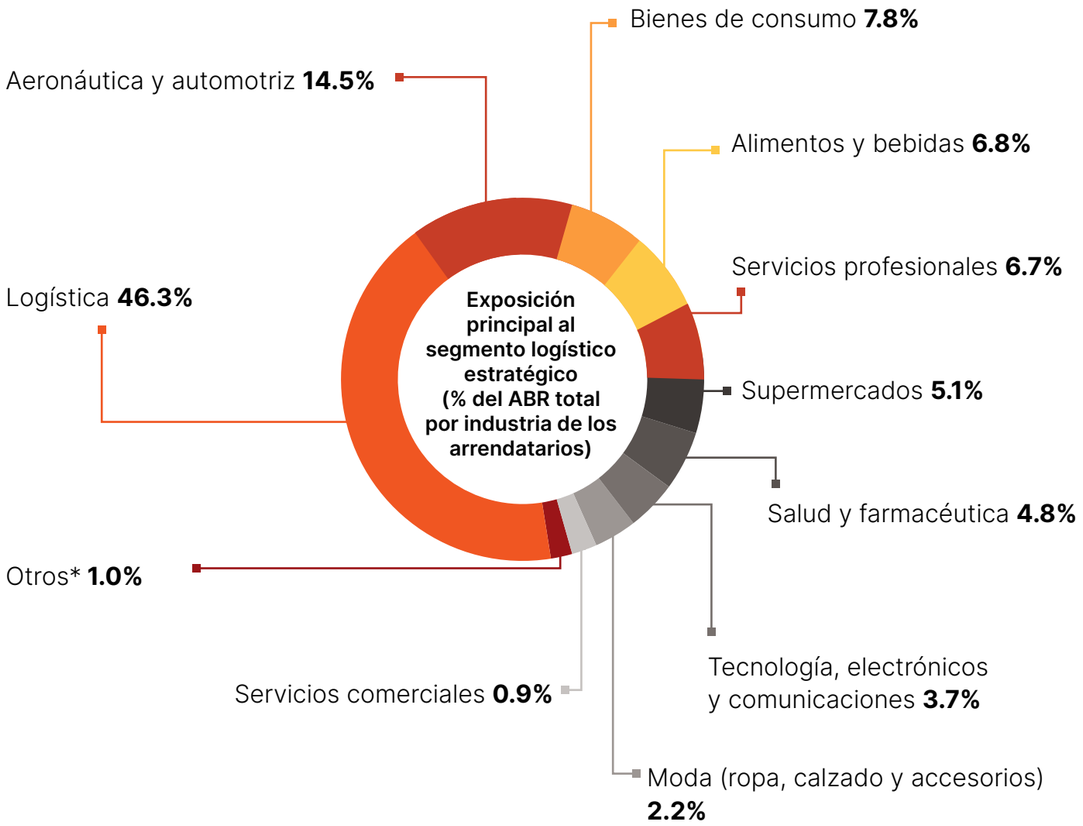
La diversificación de nuestra base de arrendatarios por industria reduce el riesgo de concentración y fortalece la resiliencia del portafolio, favoreciendo una ocupación sólida, relaciones comerciales de largo plazo y una mayor estabilidad en la generación de ingresos.





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

El 80% del portafolio está orientado a logística y solo el 20% a manufactura ligera.



*Nota. “Otros” incluye tiendas departamentales, educación, entretenimiento, *co-working* y gobierno.

+940
contratos de arrendamiento

+600
clientes

+30
años de relación con clientes

42%
incremento potencial en rentas

3.7
años promedio de duración de contratos

Tasa de renovación cercana al 90%



Fibra NEXT es la plataforma líder que representa la mayor exposición al segmento logístico.

PRESENCIA

GRI 2-1

En Fibra NEXT concentramos nuestra presencia en los corredores industriales y logísticos con mayor dinamismo operativo en México, lo que fortalece la participación en mercados de alto crecimiento y resiliencia. Además, mantenemos la incursión en mercados emergentes con elevada dolarización en contratos, lo que contribuye a la diversificación de ingresos y la mitigación de la volatilidad cambiaria.

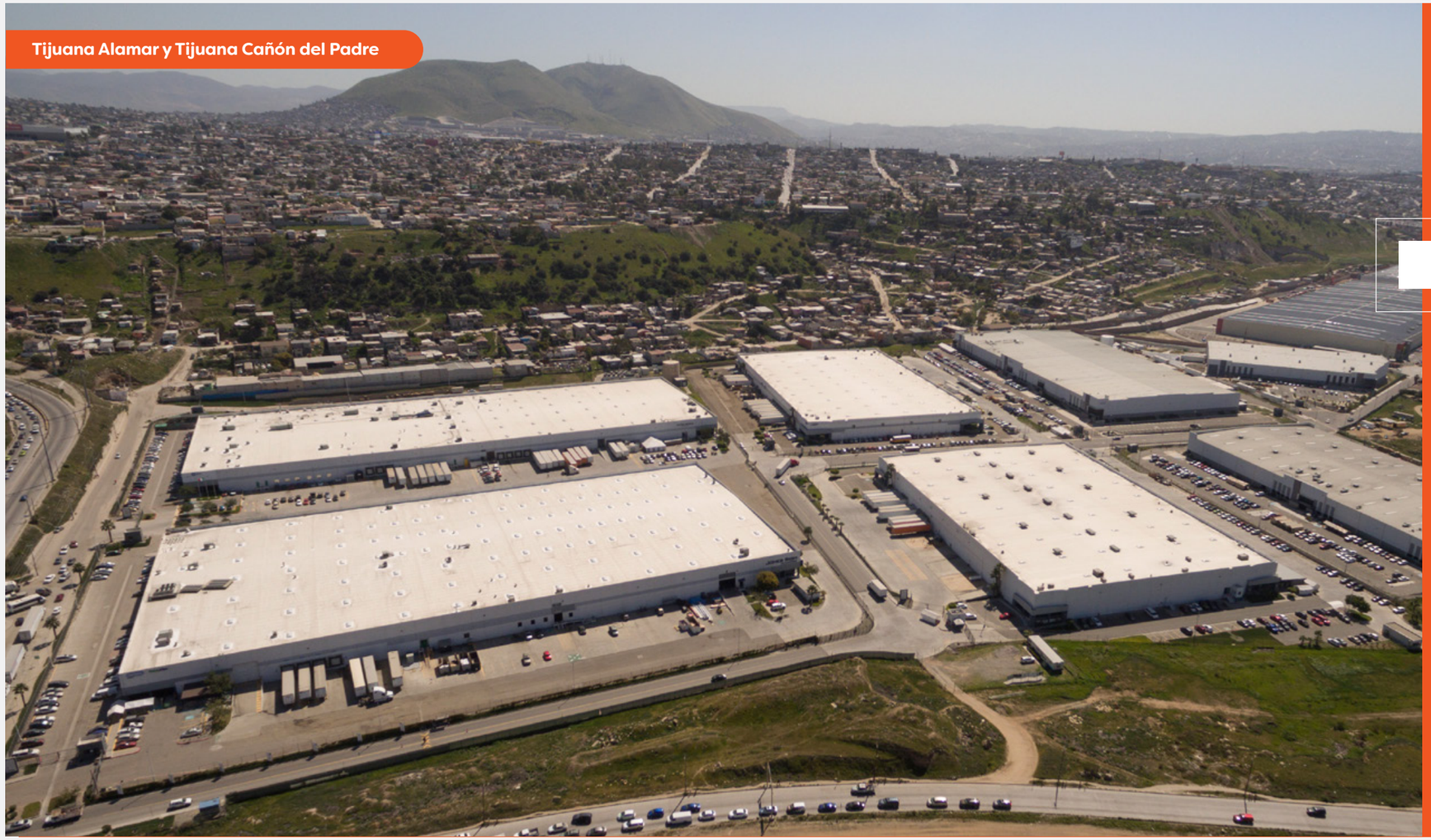

La Mexiquense



Región	% ABR	Cantidad de propiedades
Centro	63%	68
Norte	23%	103
Bajío y Occidente	12%	18
Mercados Secundarios	3%	12
Total	100%	201

Fibra NEXT es el FIBRA con mayor presencia en la Ciudad de México[8].

8. Se refiere a ABR.


Tijuana Alamar y Tijuana Cañón del Padre

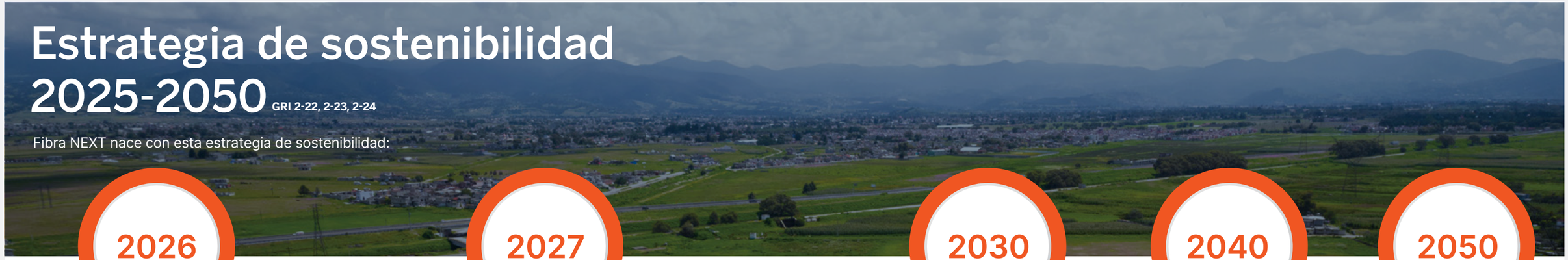
Marco estratégico

Gobernanza Social Ambiental

Estrategia de sostenibilidad 2025-2050

GRI 2-22, 2-23, 2-24

Fibra NEXT nace con esta estrategia de sostenibilidad:



2026

- Establecer la línea base del inventario de emisiones de gases de efecto invernadero

2027

- Brindar acceso al 100% de nuestros empleados para finalizar su educación formal*
- Establecer la Ruta de Descarbonización

2030

- 70% de la fuerza laboral proviene de comunidades locales*
- 20% de los empleados provienen de grupos prioritarios*
- Eliminar la brecha salarial entre mujeres y hombres, con una variación máxima del 5% en cualquier nivel
- Rehabilitar al menos un área de prioridad para los servicios ecosistémicos al año

2040

- Sistema de tratamiento de agua o de captación de agua pluvial o de reinyección de agua en cada propiedad, para aumentar su resiliencia

2050

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

*Los objetivos sociales aplican a los colaboradores del corporativo y de las propiedades (aplica a las empresas externas de operación y administración de inmuebles).

MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2

En 2025 realizamos el estudio de doble materialidad de Fibra NEXT, tomando como referencia los temas prioritarios definidos por FUNO® en su análisis, el cual incluyó el portafolio industrial que este tenía en su momento. Se realizó este primer análisis de Fibra NEXT utilizando este *input* con el propósito de mantener una visión alineada dentro del Grupo. Este ejercicio nos permitió identificar tanto los impactos de la operación en el entorno como la relevancia estratégica y financiera de cada tema para los grupos de interés y para la organización.

Con base en los resultados, orientamos la toma de decisiones, la asignación de recursos y la definición de objetivos en los temas de mayor incidencia en nuestro desempeño y en la generación de valor de largo plazo.

Top 10 temas materiales

PRIORIDAD ALTA

01 *Satisfacción de inquilinos*	02 *Infraestructura sostenible*	03 *Cambio climático*

PRIORIDAD MEDIA

04 *Transparencia y rendición de cuentas*	05 *Ética empresarial*	06 *Ciberseguridad*	07 *Gestión de ecosistemas / biodiversidad*
08 *Capital humano*	09 *Inversión social*	10 *Derechos Humanos*	

¿CÓMO CREAMOS VALOR?

GRI 2-22, 2-23, 2-24

En Fibra NEXT, orientamos nuestro modelo de negocio a la creación de valor sostenible en el corto, mediano y largo plazo, a partir de una estrategia enfocada en el segmento industrial y alineada a las oportunidades derivadas del *nearshoring* y el crecimiento económico. El reposicionamiento de las cadenas de suministro en México ha fortalecido la demanda de espacios logísticos y manufactureros, sobre todo en mercados con ventajas competitivas en conectividad, infraestructura y acceso a mano de obra calificada.

En este contexto, monitoreamos el entorno económico, social y ambiental para identificar riesgos y oportunidades que puedan impactar en el desempeño del portafolio, incluyendo aquellos asociados al cambio climático y a la evolución regulatoria. Este análisis se integra en la toma de decisiones estratégicas, en la asignación de capital y en la consolidación del portafolio, priorizando activos con alto potencial de crecimiento, resiliencia operativa y capacidad de generación de ingresos estables.

Todo lo anterior nos permite anticipar cambios en el entorno, fortalecer la competitividad de la plataforma industrial y capturar oportunidades de expansión, manteniendo una gestión disciplinada y alineada con la creación de valor de largo plazo para nuestros grupos de interés.



Modelo de creación de valor

TENDENCIAS

- *Nearshoring* y relocalización industrial
- Digitalización logística y manufactura avanzada
- Cambio climático
- Presión por activos eficientes y sostenibles
- Nuevas regulaciones ASG y requisitos de transparencia

ENTRADAS

Capital Financiero

- Capital
  - Deuda
  - Equity (capital)
- Disciplina en inversión

Capital Humano

- Colaboradores
- Proveedores

Capital Social

- Fundación FUNO®
- Comunidades
- Inquilinos

Capital Natural

- Eficiencia energética e hídrica
- Responsabilidad en el uso de recursos naturales y materiales

Capital Industrial

- Portafolio logístico e industrial
- Reserva territorial
- Desarrollos



- Adquisición selectiva en mercados estratégicos
- Desarrollo de activos industriales de alta especificación
- Operación eficiente con enfoque en ocupación y rentas
- Consolidación del portafolio (JV, integraciones)
- Disciplina en asignación de capital
- Capacitación
- Acciones de voluntariado
- Inmuebles generadores de valor económico para inversionistas y accionistas, que reduzcan impacto ambiental, que sean eficientes y amigables con el uso de recursos

SALIDAS

Capital Financiero

- Capital
  - NOI creciente
  - Estabilidad de flujos
  - Dividendos

Capital Humano

- Mejora en la calidad de vida con empleo bien remunerado y prestaciones superiores a las de ley
- Salud y bienestar
- Compromiso

Capital Social

- Impacto positivo
- Construimos comunidad
- Mantenimiento del tejido social, cohesión

Capital Natural

- Huella de carbono (disminución de impacto)
- Reducción de impactos

Capital Industrial

- Portafolio escalable, moderno y resiliente
- Certificaciones LEED® y EDGE, desde el proceso de construcción
- Empleo
- Cohesión social

GRUPOS DE INTERÉS IMPACTADOS

Capital Financiero

- Tenedores de CBFIs
- Inquilinos
- Entidades financieras

Capital Humano

- Colaboradores
- Proveedores y prestadores de servicios

Capital Social

- ONG
- Comunidades
- Inquilinos
- Visitantes
- Proveedores y prestadores de servicios

Capital Natural

- Inquilinos
- Gobierno
- Comunidades

Capital Industrial

- Tenedores de CBFIs
- Inquilinos
- Visitantes


Zacatecas

Nuestros grupos de interés

GRI 2-29

En Fibra NEXT reconocemos que el diálogo con nuestros grupos de interés es un elemento esencial para fortalecer la toma de decisiones y acompañar el crecimiento y consolidación de nuestro portafolio. La interacción constante con Tenedores de CBFIs, inquilinos, comunidades, proveedores y autoridades nos permite enriquecer la visión estratégica y asegurar una operación alineada a las dinámicas del sector.

Escuchar, analizar e integrar sus perspectivas en nuestra gestión diaria contribuye a anticipar riesgos, identificar oportunidades y responder oportunamente a las condiciones del entorno, particularmente en un contexto de alta demanda derivado del *nearshoring*. Con ello, reforzamos nuestra capacidad de ejecución, impulsamos el desempeño operativo y financiero de la organización, y consolidamos una gestión responsable orientada a la creación de valor sostenible en el largo plazo.


Hermosillo Dia

TENEDORES DE CBFIs

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Inversionista institucional ▪ Mercado del inversionista privado		▪ Oficina de Relación con Inversionistas ▪ Participación en conferencias ▪ Reuniones con analistas, bancos, calificadores y otros ▪ Informe Regulatorio de conformidad con IFRS S ▪ Informe Anual Integrado ▪ Comunicados de prensa ▪ Línea Ética ▪ Redes sociales	▪ Resultados Financieros ▪ Estabilidad y continuidad del negocio ▪ Transparencia ▪ Gestión de riesgos ▪ Sostenibilidad	▪ Relación con Inversionistas



Periodicidad recurrente

Organizacional | Portafolio | Local

INQUILINOS

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Empresas nacionales y multi-nacionales ▪ PyMEs ▪ Operadores logísticos y manufactureros ▪ Gobierno (inquilinos)		▪ Administración de propiedades (terceros) ▪ Oficina de Cobranza ▪ Oficina de Administración Externa de Inmuebles ▪ Redes sociales ▪ Reuniones ▪ Línea Ética	▪ Calidad y rapidez de los servicios ▪ Continuidad operativa de los inmuebles ▪ Facilidad de los procesos y trámites ▪ Condiciones comerciales ▪ Eficiencia y funcionalidad de los espacios ▪ Seguridad y servicios ▪ Sostenibilidad	▪ Operadores externos de las propiedades ▪ Oficina de Administración Externa de Inmuebles ▪ Property managers (terceros) ▪ Sostenibilidad

COLABORADORES

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Directos ▪ Indirectos		▪ Política de puertas abiertas ▪ Encuestas ▪ Oficina de Recursos Humanos ▪ Línea Ética ▪ Correos electrónicos ▪ Redes sociales	▪ Desarrollo profesional ▪ Bienestar ▪ Cultura organizacional ▪ Desempeño y alineación estratégica ▪ Motivación y sentido de pertenencia ▪ Colaboración inter e intra área	▪ Recursos Humanos

PROVEEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIOS

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Operadores externos de las propiedades ▪ Servicios municipales (agua, luz, gas) ▪ Consultores y asesores ▪ Entidades certificadoras ▪ Otros proveedores de productos y servicios		▪ Oficina de compras ▪ Área que contrata o solicita el servicio ▪ Área legal ▪ Portal de Proveedores ▪ Reuniones ▪ Línea Ética ▪ Redes sociales	▪ Pagos en tiempo ▪ Relación comercial ▪ Calidad y distribución de servicios y productos adquiridos	▪ Compras ▪ Área que contrata o solicita el servicio

ENTIDADES FINANCIERAS

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Acreedores ▪ Inversores		▪ Reuniones ▪ Oficina de Relación con Inversionistas ▪ Vicepresidencias de Tesorería y Finanzas ▪ Dirección de Finanzas ▪ Línea Ética ▪ Redes sociales	▪ Desempeño y estabilidad financiera ▪ Estructura de capital ▪ Perspectivas de crecimiento ▪ Apalancamiento ▪ Sostenibilidad	▪ Tesorería ▪ Finanzas

Periodicidad recurrente

Organizacional | Portafolio | Local

GOBIERNO

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Secretaría de Hacienda ▪ SAT ▪ Comisión Bancaria y de Valores ▪ COFECE ▪ Otros		▪ Alta dirección ▪ Dirección Legal ▪ Dirección de Finanzas ▪ Administración de propiedades (operadores externos) ▪ Línea Ética ▪ Redes sociales	▪ Cumplimiento normativo ▪ Desarrollo económico ▪ Regulación del sector ▪ Sostenibilidad	▪ Legal ▪ Finanzas ▪ Directores de Operaciones ▪ Voceros oficiales ▪ Operadores externos de las propiedades


Tijuana El Lago I

VISITANTES

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Proveedores y visitantes de nuestros Inquilinos, que ingresan a nuestras propiedades industriales		▪ Administración de propiedades (operadores externos) ▪ Mercadotecnia en sitio ▪ Redes sociales ▪ Línea Ética	▪ Seguridad ▪ Experiencia de la visita	▪ Operadores externos de las propiedades

ONG Y COMUNIDADES

Descripción	Nivel de interacción	Medio de comunicación	Temas de interés	Área responsable de la interacción
▪ Vecinos ▪ Organizaciones de la Sociedad Civil que apoyamos		▪ Redes sociales ▪ Sitio web ▪ Administración de propiedades (operadores externos) ▪ Área de Sostenibilidad ▪ Fundación FUNO®	▪ Compromiso social ▪ Los inmuebles industriales como impulsores de la economía local ▪ Contribuir a la generación de un impacto positivo en las comunidades en las que tenemos presencia.	▪ Operadores externos de las propiedades ▪ Fundación FUNO®

Periodicidad recurrente

Organizacional | Portafolio | Local





Gobernanza

Gobernanza

NUESTRO GOBIERNO CORPORATIVO

GRI 2-9, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14

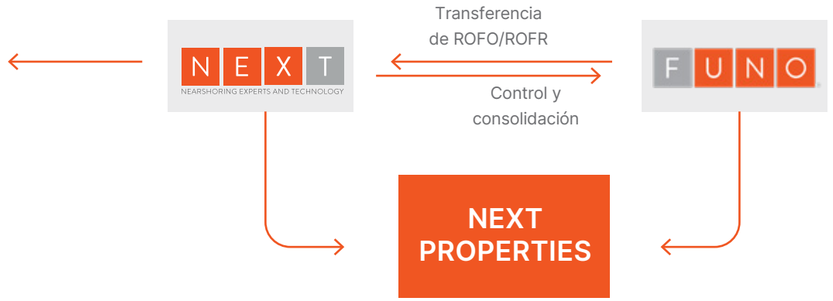
ASAMBLEA DE TENEDORES

COMITÉ TÉCNICO

Todas las transacciones con partes relacionadas deben tener la mayoría en la votación del Comité Técnico, más la mayoría de votos de los miembros independientes de dicho comité.

- Comité de Auditoría
- Comité de Prácticas Societarias
- Comité de Nominaciones
- Comité de Compensaciones
- Comité de Ética y Sostenibilidad

2401 Next Management S.C.
Administrador del Fideicomiso
- Director General
- Director de Finanzas
- Director Jurídico



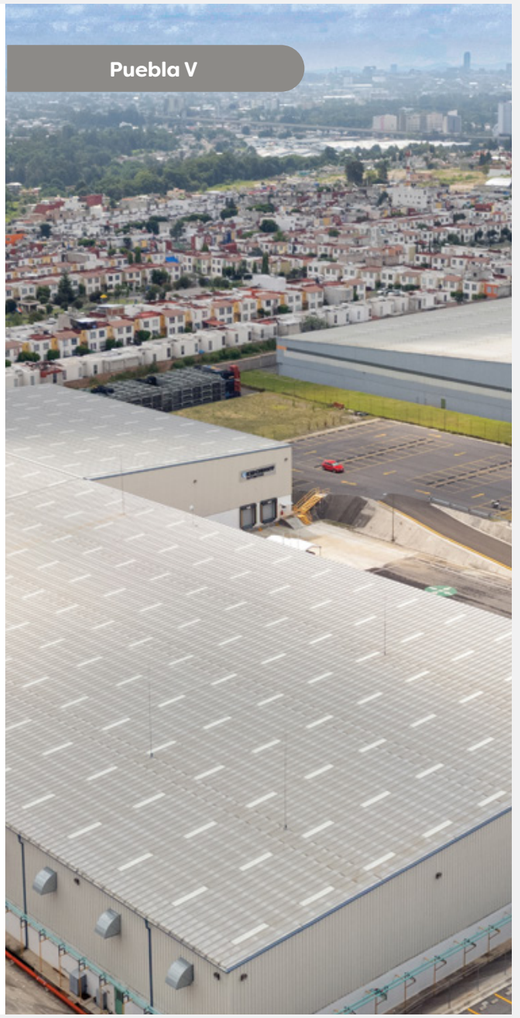
Nota. ROFO (*Right of First Offer*) se refiere al Derecho de Primera Oferta, y ROFR (*Right of First Refusal*) al Derecho de Tanteo o Derecho de Primer Rechazo, ambos asociados a derechos preferentes de adquisición sobre activos industriales de E-Group a favor de Fibra NEXT.
Para conocer más, consulta el Informe Anual 2025 de Fibra NEXT.

ASAMBLEA DE TENEDORES

La Asamblea de Tenedores es el máximo órgano de gobierno en Fibra NEXT. A través de sus resoluciones y dentro del ámbito de sus atribuciones, define los lineamientos que guían la administración, estrategia y supervisión de nuestro FIBRA. La Asamblea se distingue por ser plural, al estar integrada por todas las personas tenedoras de CBFIs adquiridos a través del mercado público u otros mecanismos autorizados.

Entre sus principales facultades se encuentran:

- Designar, ratificar o remover a las y los integrantes del Comité Técnico, así como determinar la independencia y aprobar la remuneración de sus miembros independientes.
- Ratificar, remover o sustituir al Representante Común.
- Autorizar transacciones, inversiones y adquisiciones de bienes inmuebles que representen una proporción significativa del patrimonio del Fideicomiso, incluyendo operaciones con partes relacionadas sujetas a los criterios establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Ratificar los estados financieros y las distribuciones de efectivo del Fideicomiso.
- Aprobar los esquemas de compensación aplicables a los órganos de gobierno y demás participantes relevantes.



Tipo: I Independiente, No independiente. Género: Masculino, Femenino



California Planta Panamericano

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL GRI 2-9, 2-10

Comité Técnico

Moisés El-Mann Arazi

Presidente
Edad: 72
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos[9]: 2

André El-Mann Arazi

Vicepresidente Ejecutivo
Edad: 61
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 3

Luis Javier Peña Kegel

Miembro
Edad: 66
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 1

Ana Karen Mora González

Miembro
Edad: 37
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 2

Alejo Martín Muñoz Manzo

Miembro
Edad: 62
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 1

María Cecilia Jiménez Cornejo

Miembro
Edad: 49
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 2

Max El-Mann Arazi

Miembro
Edad: 66
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 2

Gonzalo Pedro Robina Ibarra

Miembro
Edad: 64
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 1

Herminio Blanco Mendoza

Miembro
Edad: 75
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 4

Jaime Chico Pardo

Miembro
Edad: 76
Tiempo en el cargo: 1 año
Número de mandatos simultáneos: 3

9. El número de mandatos simultáneos se refiere a la cantidad de empresas donde los miembros del Comité Técnico colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.

Comité Técnico Independencia: 50% Mujeres: 20%	**Comité de Auditoría** Independencia: 100% Mujeres: 33%	**Comité de Prácticas Societarias** Independencia: 100% Mujeres: 0%
Comité de Nominaciones Independencia: 60% Mujeres: 20%	**Comité de Compensaciones** Independencia: 60% Mujeres: 20%	**Comité de Ética y Sostenibilidad** Independencia: 0% Mujeres: 33%

El Comité Técnico[10] es el principal órgano responsable de la dirección estratégica y supervisión de Fibra NEXT. Entre sus atribuciones se encuentran la definición de la estrategia, la vigilancia de la gestión operativa y financiera, la administración de riesgos y la toma de decisiones sobre asuntos relevantes para el Fideicomiso.

La integración del Comité Técnico está cimentada en criterios de experiencia, independencia y diversidad de perspectivas. Asimismo, contamos con prácticas que promueven la igualdad de oportunidades en la conformación de nuestros órganos de gobierno, priorizando la experiencia, capacidades y trayectoria profesional de las personas candidatas, sin distinción de género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad.

Como parte de las mejores prácticas de gobierno corporativo, las funciones de supervisión y gestión se encuentran claramente separadas. El Presidente del Comité Técnico no ocupa una posición ejecutiva dentro de Fibra NEXT, es decir, no es un colaborador que se encuentre en la nómina de Fibra NEXT.

10. Nuestro Comité Técnico es el equivalente al consejo de administración.

Por lo anterior, su función es independiente de la Dirección General.

Para fortalecer la objetividad y calidad de las decisiones del Comité Técnico, en Fibra NEXT contamos con criterios de independencia que limitan la participación de personas con vínculos laborales, comerciales, patrimoniales o familiares que pudieran generar conflictos de interés o comprometer el ejercicio independiente de sus funciones[11]. Al cierre de 2025, el 50% de los integrantes de nuestro Comité Técnico tenía el carácter de independiente, porcentaje superior al mínimo requerido por nuestros estatutos y por la Ley del Mercado de Valores.

Entre las principales responsabilidades[12] del Comité Técnico[13] se encuentran:

- Formular, revisar y aprobar la misión, los valores, las políticas, los objetivos estratégicos y el Código de Ética, así como supervisar su adecuada implementación y cumplimiento.
- Aprobar la estrategia de negocio, los presupuestos y las transacciones relevantes del Fideicomiso.
- Supervisar el desempeño de la administración y dar seguimiento a la ejecución de los objetivos organizacionales.



California Kronos

11. Los criterios de independencia consideran, entre otros aspectos, la ausencia de cargos directivos o relaciones laborales recientes con Fibra NEXT o partes relacionadas; la inexistencia de influencia significativa sobre la organización; la falta de vínculos relevantes con clientes, proveedores, acreedores o arrendatarios estratégicos; la no participación como auditor externo en periodos recientes; y la ausencia de relaciones familiares hasta cuarto grado con personas comprendidas en los supuestos anteriores.
12. Las responsabilidades completas de nuestro Comité Técnico y de sus Comités Auxiliares se encuentran identificadas en el Informe Anual 2025.
13. Información del Comité Técnico y los Comités Auxiliares se puede encontrar en nuestra página web.



- Coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales.
- Monitorear y gestionar los riesgos relacionados con las operaciones y el desempeño del Fideicomiso.
- Fungir como el órgano responsable de definir la estrategia, aprobar presupuestos, supervisar la gestión operativa y autorizar las transacciones relevantes.
- Supervisar a la Administración de Fibra NEXT.
- Revisar y aprobar los estados financieros para su presentación a la Asamblea de Tenedores.
- Designar a las personas integrantes de los comités auxiliares y al Secretario del Comité Técnico.

Fibra NEXT nace con una estructura internalizada[14].

Contamos con una estructura de gobierno corporativo alineada con las mejores prácticas del mercado, caracterizada por los siguientes atributos:

- Vehículo gestionado internamente; no se pagan comisiones a terceros.
- Clara separación de funciones entre supervisión y administración
- Equipo de gestión completamente independiente (Dirección General, Dirección de Finanzas, Dirección Legal).

14. Vehículo gestionado internamente; no se pagan comisiones a terceros.

Conflictos de interés

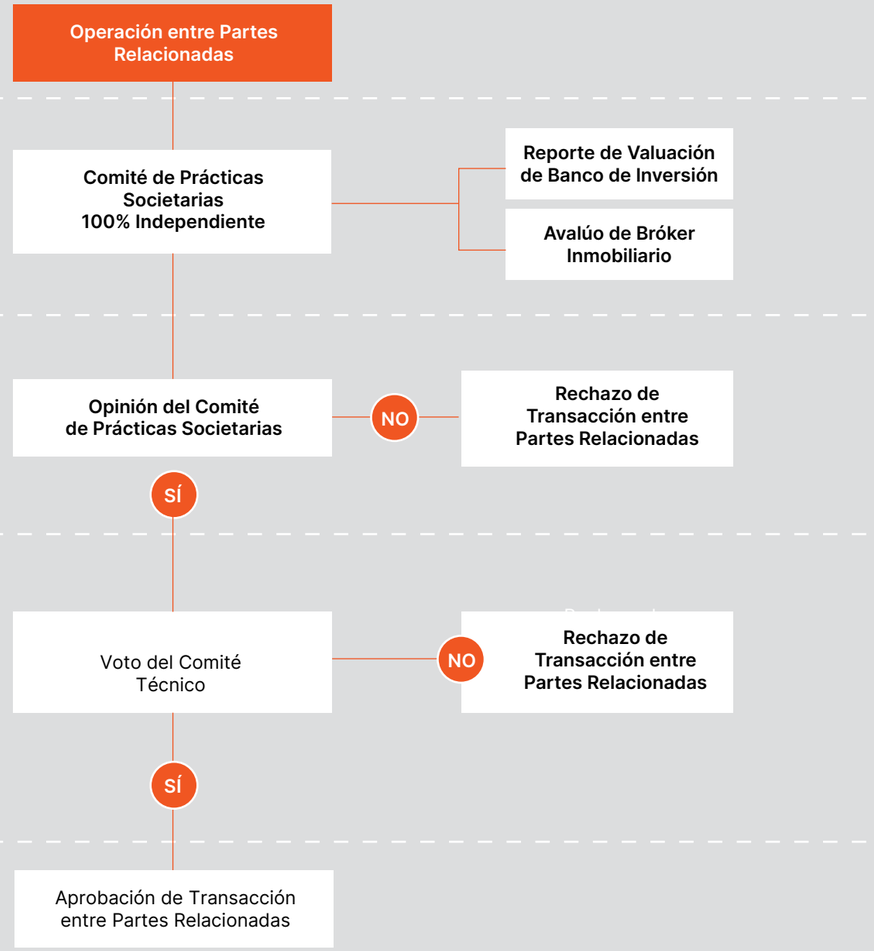
GRI 2-15

En Fibra NEXT, las operaciones con partes relacionadas están sujetas a un proceso de análisis y aprobación que busca garantizar condiciones de mercado, independencia en la toma de decisiones y una adecuada gestión de conflictos de interés. El mecanismo que rige este tipo de transacciones en nuestra organización es el siguiente:

Mecanismo transparente de resolución de conflictos de intereses que rige nuestras transacciones con partes relacionadas



1. La operación entre Partes Relacionadas se presenta al Comité de Prácticas Societarias.
2. El Comité de Prácticas requiere un avalúo inmobiliario y un reporte de valuación por parte de asesores independientes, apegado a algún estándar internacional de valuación (IVSC).
3. Con base en su análisis, el Comité de Prácticas Societarias emite una opinión respecto a la transacción entre Partes Relacionadas. Este Comité es 100% independiente y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.
4. Para que la adquisición continúe, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico; de lo contrario, la adquisición es rechazada. Se abstienen de votar los miembros que:
   - Hayan sido designados o tengan relación con alguna de las partes relacionadas.
   - Pudieran tener un conflicto de interés con la operación.
5. Una vez aprobada la transacción, el equipo de adquisiciones procede con su ejecución.



Experiencia

GRI 2-10

La composición del Comité Técnico incorpora experiencia y conocimientos relevantes para la supervisión de temas ASG. Sus integrantes aportan perspectivas complementarias en materias ambiental y social, así como en gobernanza, gestión de riesgos y asuntos financieros, fortaleciendo la capacidad de este órgano para evaluar riesgos, identificar oportunidades y respaldar la creación de valor en el largo plazo.

Habilidades y experiencia	André El-Mann	Moisés El-Mann	Max El-Mann	Gonzalo Robina	Karen Mora	Herminio Blanco	María Cecilia Jiménez	Luis Peña	Alejo Muñoz	Jaime Chico
Real Estate	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Riesgos financieros	X	X					X	X		X
Adquisiciones y Mercados de Capital	X			X			X	X	X	X
Administración de riesgos			X			X	X	X		X
Gobierno corporativo	X	X			X	X	X	X	X	X
Temas sociales	X		X	X	X	X	X	X	X	
Medio ambiente		X	X		X				X	
Experiencia en empresas que cotizan en bolsa						X	X	X		X
Normativa y regulaciones								X	X	
Políticas públicas					X	X		X	X	X
Recursos Humanos (Diversidad e Inclusión)	X				X		X	X		



Tipo: I Independiente, No independiente — Género: Masculino, Femenino

Comités Auxiliares

El Comité Técnico cuenta con comités auxiliares que brindan apoyo especializado en materias clave para nuestra organización. Estos órganos contribuyen al análisis, seguimiento y supervisión de asuntos estratégicos dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, fortaleciendo la eficacia de la toma de decisiones y la gestión de riesgos.

Comité de Auditoría

Alejo Martín Muñoz Manzo — Presidente — I
Herminio Blanco Mendoza — I
María Cecilia Jiménez Cornejo — I

Los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias son expertos en materia financiera.

El Comité de Auditoría apoya al Comité Técnico en la supervisión de la información financiera, los procesos de auditoría y la efectividad de los mecanismos de control interno. Entre sus principales responsabilidades destacan:

- Evaluar el desempeño e independencia de los auditores externos, así como analizar sus reportes.
- Solicitar y analizar opiniones de expertos independientes cuando resulte necesario.
- Informar al Comité Técnico sobre irregularidades o hallazgos relevantes.
- Supervisar la implementación y efectividad de los controles internos y su cumplimiento con la normativa aplicable.
- Revisar e investigar posibles incumplimientos a las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del fiduciario con las resoluciones emitidas por la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico.
- Emitir opiniones sobre las políticas y criterios contables, previo a su aprobación por parte del Comité Técnico.
- Analizar los estados financieros y emitir recomendaciones antes de su presentación al Comité Técnico.

Comité de Prácticas Societarias

Herminio Blanco Mendoza — Presidente — I
Jaime Chico Pardo — I
Luis Javier Peña Kegel — I

Este Comité apoya al Comité Técnico mediante el análisis y evaluación de asuntos relacionados con transacciones relevantes, desempeño directivo y tendencias del sector, contribuyendo a una toma de decisiones informada y alineada con los intereses de los Tenedores. Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

- Emitir opiniones sobre el valor de las transacciones relevantes.
- Solicitar y analizar las opiniones de expertos independientes cuando sea necesario.
- Evaluar el desempeño de la alta dirección.
- Formular recomendaciones al Comité Técnico respecto a la designación o remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre la evolución y perspectivas del sector de bienes raíces.



Tipo: I Independiente ∞ No independiente

Género: Masculino Femenino

Comité de Nominaciones

GRI 2-10

- **Jaime Chico Pardo** — Presidente — I
- **María Cecilia Jiménez Cornejo** — I
- **Alejo Martín Muñoz Manzo** — I
- **André El-Mann Arazi** — ∞
- **Gonzalo Pedro Robina Ibarra** — ∞

El Comité de Nominaciones apoya al Comité Técnico en la identificación, evaluación y propuesta de candidaturas para integrar sus órganos de gobierno, contribuyendo a fortalecer la independencia, diversidad y experiencia requeridas para una supervisión efectiva. Al cierre de 2025, estaba integrado por cinco miembros, de los cuales tres son independientes.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

- Buscar, analizar y proponer candidaturas para integrar el Comité Técnico.
- Evaluar, monitorear y revisar el cumplimiento de los criterios de independencia.
- Verificar la experiencia, capacidad y prestigio profesional de las personas candidatas.

Para la evaluación de perfiles, el Comité considera aspectos como la diversidad de perspectivas, la experiencia en áreas estratégicas —incluyendo finanzas, gestión de riesgos y sostenibilidad—, así como la capacidad de ejercer sus funciones con independencia de criterio y sin conflictos de interés. Posteriormente, presenta sus recomendaciones al Comité Técnico, quien las somete a consideración de la Asamblea de Tenedores para su aprobación.

El 60% de los miembros de los Comités de Nominaciones y de Compensaciones son expertos en materia financiera.

Comité de Compensaciones

- **María Cecilia Jiménez Cornejo** — Presidenta — I
- **Jaime Chico Pardo** — I
- **Gonzalo Pedro Robina Ibarra** — ∞
- **Luis Javier Peña Kegel** — I
- **André El-Mann Arazi** — ∞

El Comité de Compensaciones apoya al Comité Técnico en la definición de estrategias orientadas a atraer, desarrollar y retener talento clave para la organización.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

- Diseñar los planes de compensación y someterlos a consideración del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
- Proponer iniciativas y planes de desarrollo de talento.
- Definir los esquemas orientados a la retención del personal directivo y en posiciones estratégicas.



Tipo:
I Independiente
No independiente

Género:
Masculino
Femenino

Comité de Ética y Sostenibilidad

Ana Karen Mora González
Presidenta

Raúl Alfredo Gallegos Navarro

Gonzalo Pedro Robina Ibarra

Nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad apoya al Comité Técnico en la supervisión de los temas ASG, promoviendo la integración de criterios de sostenibilidad en la estrategia y la toma de decisiones. Asimismo, da seguimiento al desempeño de la organización en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, velando por el cumplimiento de los compromisos y lineamientos establecidos. Entre sus principales responsabilidades se encuentran:

- Supervisar la implementación y evolución de la estrategia de sostenibilidad.
- Monitorear el desempeño ASG y el avance de los indicadores de desempeño asociados a los tres pilares de la sostenibilidad y a los temas materiales.
- Revisar y emitir recomendaciones al Comité Técnico sobre políticas, programas e iniciativas de sostenibilidad. Evaluar planes de mitigación y/o adaptación que se requieran para el cumplimiento de la estrategia de sostenibilidad.
- Supervisar el cumplimiento del Código de Ética y a los asuntos reportados a través de la Línea Ética.
- Aprobar las iniciativas y el presupuesto anual de sostenibilidad, así como supervisar su ejecución.
- Coordinar la asignación de responsabilidades para el cumplimiento de objetivos y metas ASG en las distintas áreas involucradas.

La presidenta del Comité de Ética y Sostenibilidad cuenta con más de 17 años de experiencia en sostenibilidad en los sectores de construcción y bienes raíces, aportando una visión especializada para la gestión de los temas ASG.

Estructura corporativa

GRI 2-9, 2-10

Fibra NEXT está liderado por un equipo directivo ejecutivo con amplia experiencia en el sector inmobiliario institucional, la gestión de activos y la estructuración de vehículos de inversión. Su liderazgo combina conocimientos especializados en mercados financieros, financiamiento de proyectos, fusiones y adquisiciones, así como en auditoría y consultoría para empresas públicas vinculadas a los sectores de bienes raíces y hospitalidad.

Las personas que integran este equipo han colaborado desde el ejercicio 2023, en el proceso de conformación de Fibra NEXT, aportando una sólida visión y amplia experiencia en desarrollo inmobiliario, gobierno corporativo y administración de portafolios.

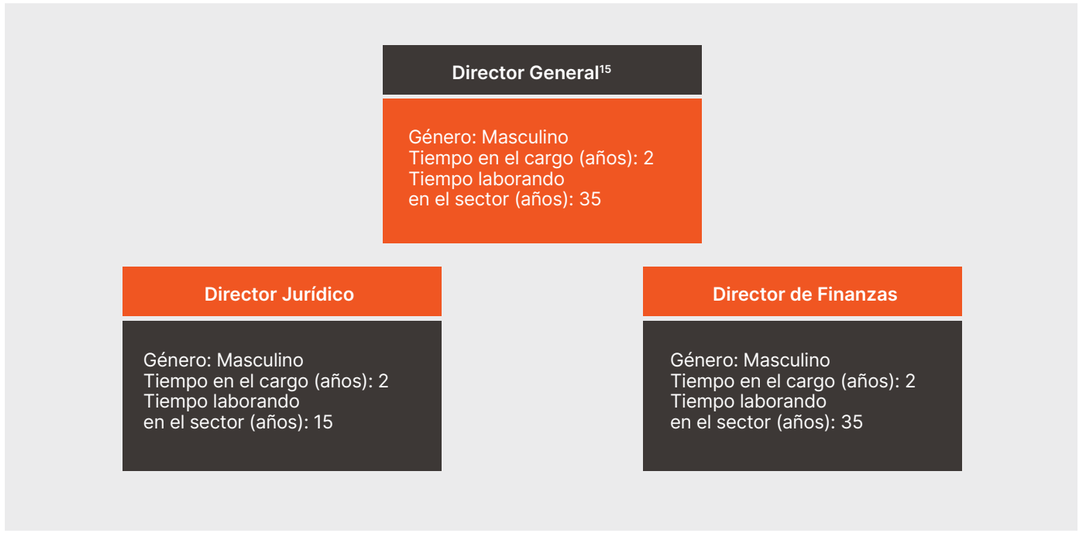
Asimismo, en Fibra NEXT contamos con el respaldo de la experiencia, capacidades operativas y mejores prácticas de Fibra Uno, el mayor vehículo inmobiliario del país, lo que fortalece nuestra capacidad de ejecución y visión de largo plazo.

Equipo directivo experimentado respaldado por un gobierno corporativo de primer nivel.

Gestión interna respaldada por un equipo con más de 30 años de trayectoria en el sector inmobiliario.



Ciudad Juárez Independencia III



Nota. Nuestra estructura de gobierno corporativo se encuentra en evolución y crecimiento, por lo que previo a finalizar la elaboración del presente informe, Fibra NEXT ya contaba con las Direcciones de Operaciones y de Relación con Inversionistas

La experiencia y capacidades de nuestro equipo directivo nos permiten tener una posición competitiva para operar con eficiencia, transparencia y confianza ante el mercado.

15. Forma parte de los consejos de AMPIP, AMEFIBRA, American Chamber of Commerce y Lease for you.

Compensación ejecutiva

GRI 2-9, 2-10, 2-20

La estructura de compensación con la que contamos en Fibra NEXT busca alinear los intereses de la alta dirección con la creación de valor sostenible para los Tenedores de CBFIs. Para ello, combinamos una remuneración fija competitiva con esquemas de compensación variable vinculados al desempeño financiero, la evolución del valor del Fideicomiso y el cumplimiento de objetivos ASG.

Como parte de este enfoque, la compensación variable incorpora indicadores relacionados con sostenibilidad, reforzando la integración de criterios ASG en la toma de decisiones y en la ejecución de la estrategia de largo plazo.

Incentivos de largo plazo

En Fibra NEXT contamos con un plan de incentivos de largo plazo basado en CBFIs, diseñado para fortalecer la permanencia del talento clave y vincular la compensación con el desempeño sostenido de la organización.

Del total de CBFIs disponibles para asignación anual bajo el plan:

- 20% puede otorgarse como bono de retención o lealtad.
- 80% se asigna con base en indicadores de desempeño financiero, bursátil y ASG, donde las métricas consideradas son:
  - 20% FD FFO/CBFI, asociado a la generación de fondos provenientes de las operaciones.
  - 20% FD Distribuciones/CBFI, relacionado con las distribuciones realizadas a los Tenedores.
  - 20% Crecimiento del precio del CBFI, medido respecto al cierre del ejercicio anterior.
  - 20% Objetivos ASG, vinculados al incremento de la superficie bruta rentable certificada bajo esquemas como LEED®, EDGE o BOMA, como parte del compromiso de avanzar hacia un portafolio con emisiones Net Zero al 2050.


Ciudad Juárez Bermudez II

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de la inflación	Score
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de la inflación	Score
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Precio CBFI

Crecimiento vs. año anterior	Score
1%	10%
5%	50%
10%	100%
15%	150%
20%	200%

m² certificados en LEED®/ BOMA/EDGE hacia Net Zero

% de cumplimiento anual	Score
80%	20%
85%	40%
90%	60%
100%	80%
110%	100%

La supervisión del plan de compensación recae en el Comité de Compensaciones, integrado exclusivamente por miembros independientes del Comité Técnico. Entre sus principales funciones se encuentran:

- Revisar las metas y objetivos de desempeño.
- Evaluar los resultados alcanzados.
- Formular recomendaciones sobre la compensación de ejecutivos y personal elegible.

Posteriormente, el Comité Técnico analiza tales recomendaciones y, si lo ve procedente, lleva a la Asamblea de Tenedores, quien determina la aprobación final de los incentivos. Asimismo, conserva la facultad de revisar o ajustar cualquier resolución relacionada con los pagos de largo plazo cuando se identifiquen errores materiales en los cálculos utilizados para determinar los montos correspondientes.

Adicionalmente, para asegurar la integridad y la rendición de cuentas, el plan contempla la recuperación o cancelación de incentivos diferidos en casos de fraude, conductas deshonestas, incumplimientos graves o cualquier acción que pueda afectar la reputación o los intereses de Fibra NEXT.

Dado que 2025 correspondió al primer año de operación de Fibra NEXT como entidad independiente, la evaluación formal de desempeño vinculada a estos esquemas iniciará a partir de 2026.


Saltillo

NUESTRA FILOSOFÍA

Ética empresarial

GRI 2-16, 3-3

Línea de reporte

Comité Técnico
↑
Comité de Ética y Sostenibilidad
↑
Dirección General
↑
Oficina de Capital Humano



Tepeji

En Fibra NEXT tenemos la certeza de que la ética empresarial constituye un pilar fundamental en la forma en que operamos y generamos valor. La confianza de nuestros inquilinos, Tenedores de CBFIs, proveedores y demás grupos de interés se construye a partir de decisiones íntegras, transparentes y consistentes con los principios que guían nuestra conducta.

Nuestra forma de hacer negocios está cimentada en una cultura de responsabilidad y cumplimiento que orienta la toma de decisiones en todos los niveles de la organización. Este compromiso fortalece la gestión de riesgos, contribuye a la solidez institucional y refuerza la capacidad de generar resultados sostenibles en el largo plazo.

Estamos convencidos de que el crecimiento de Fibra NEXT debe ir acompañado de los más altos estándares de conducta y gobierno corporativo. Por ello, promovemos una actuación basada en la integridad, la rendición de cuentas y el respeto hacia nuestros grupos de interés, reconociendo que una cultura ética es indispensable para preservar la confianza, fortalecer la reputación y consolidar una plataforma industrial preparada para el futuro.

Código de Ética

GRI 2-16, 3-3

Nuestro Código de Ética[16] establece los principios y lineamientos que orientan la conducta de quienes forman parte de Fibra NEXT, reflejando valores como integridad, respeto, responsabilidad y compromiso con la creación de valor social.

Su cumplimiento es obligatorio para los miembros del Comité Técnico, directivos, colaboradores o cualquier otra persona relacionada con Fibra NEXT, quienes asumen la responsabilidad de actuar en apego a la legislación aplicable, así como a las políticas internas, garantizando un comportamiento profesional en toda interacción vinculada con la operación.

Entre los temas que aborda se encuentran:

- Respeto a los Derechos Humanos y protección del medio ambiente
- Prevención del trabajo infantil y trabajo forzoso
- Promoción de la diversidad y la inclusión laboral
- Prevención de la discriminación, el acoso y el hostigamiento
- Prevención de lavado de dinero, soborno y extorsión
- Relación ética y responsable con nuestros inquilinos, proveedores y autoridades
- Protección de datos personales e información confidencial
- Identificación y gestión de conflictos de interés
- Lineamientos para la recepción y entrega de regalos
- Promoción de la libre competencia y el cumplimiento regulatorio

La difusión y actualización del Código forman parte de nuestro compromiso con una cultura de integridad. Para asegurar su cumplimiento, contamos con un mecanismo formal de consulta y reporte, la Línea Ética, a través de la cual pueden comunicarse posibles incumplimientos de manera confidencial.

Cuando se identifica una posible falta al Código, el Comité de Ética y Sostenibilidad analiza la información disponible, evalúa las evidencias correspondientes y determina las acciones procedentes. Las medidas disciplinarias se establecen en función de la naturaleza y la gravedad de cada caso.

16. El Código de Ética está disponible en nuestro sitio web.



Línea Ética

GRI 2-16, 2-26, 3-3

Contamos con un mecanismo formal para la recepción y gestión de inquietudes o posibles incumplimientos al Código de Ética. Constituye un mecanismo clave para prevenir, detectar y atender conductas contrarias a los principios que rigen nuestra operación.

La Línea Ética es administrada por un tercero independiente y se encuentra disponible las 24 horas del día, los 365 días del año, a través de diversos canales. Cada caso recibido es evaluado por el Comité de Ética y Sostenibilidad, y es canalizado al área correspondiente para determinar la respuesta, medida correctiva o sanción aplicable.

Línea Ética
800-123-FUNO (3866)
www.lineaeticafuno.mx
denuncias@lineaeticafuno.mx

Como parte del fortalecimiento de los mecanismos de integridad y control interno, estamos evaluando implementar una Línea Ética propia de Fibra NEXT.

Todas las comunicaciones y denuncias hechas son tratadas de manera confidencial, ágil y profesional, sin ningún tipo de represalia.

Anticorrupción

GRI 2-27, 3-3, 205-1, 205-2, 415-1

Fomentamos prácticas de negocio justas, responsables y transparentes en todas nuestras operaciones, incluidas aquellas relacionadas con inquilinos, proveedores, autoridades, instituciones financieras y otros grupos de interés vinculados al ciclo de vida de nuestros inmuebles.

Rechazamos cualquier forma de soborno, extorsión o ventaja indebida. Ninguna persona colaboradora puede otorgar, solicitar, aceptar u obtener –en nombre de Fibra NEXT o a título personal– regalos, pagos, beneficios, viajes, comisiones o cualquier otro tipo de compensación que pueda influir en decisiones de negocio.

En Fibra NEXT no se realizan contribuciones a partidos políticos, por lo que, en 2025, no se realizaron aportaciones de este tipo.


Ciudad Juárez Río Bravo I

100%
de nuestras operaciones y contratos se revisan bajo criterios anticorrupción

100%
de las personas colaboradoras firman el Código de Ética desde su ingreso

100%
de los contratos con proveedores incluyen cláusulas anticorrupción

Prevención de lavado de dinero

En Fibra NEXT nos enfocamos en construir relaciones de largo plazo con base en los más altos estándares de ética e integridad. Por ello, nos enfocamos en cumplir cabalmente con las disposiciones en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, en línea con la legislación aplicable y estándares de integridad corporativa.

Contamos con un proyecto de política alineada a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), que define los lineamientos para identificar, evaluar y reportar transacciones con riesgos potenciales. Llevamos a cabo la gestión de estos temas a través de robustos procesos de debida diligencia y monitoreo continuo, como son:

- Identificación y validación previa de clientes, proveedores y contratistas antes de establecer cualquier relación de negocio.
- Verificación periódica de información y congruencia entre operaciones y perfil de las contrapartes.
- Resguardo de documentación por al menos cinco años.
- Incorporación de cláusulas contractuales que obligan al cumplimiento de la normativa aplicable.

Adicionalmente, tenemos un sistema de monitoreo permanente y gestión de alertas, que permite identificar transacciones inusuales o sospechosas y escalar su análisis a las áreas competentes y al Comité de Auditoría. En estos casos, se detienen o no se inician las relaciones comerciales hasta aclarar la situación.

Asimismo, reforzamos la cultura de cumplimiento mediante capacitación periódica, revisiones internas y un esquema de cero tolerancia ante incumplimientos, con medidas disciplinarias claras y sin represalias hacia quienes reportan este tipo de situaciones.


Tijuana Pacífico I

Libre competencia

GRI 3-3

Ante la evolución de la industria, nuestros valores –que nacen y se desarrollan a partir de la integración de esfuerzos entre directivos, colaboradores, proveedores y clientes– continúan siendo el gran pilar de nuestras actividades y los referentes de nuestros objetivos.

Por eso, en Fibra NEXT competimos vigorosamente cumpliendo con todas las leyes y procesos de transparencia, promovemos la libre competencia, siempre con base en la transparencia y buenas prácticas.

Derechos Humanos

GRI 2-23, 2-24, 3-3, 407-1, 408-1, 409-1

El respeto a los Derechos Humanos representa uno de los principios fundamentales que guían nuestra actuación. En Fibra NEXT promovemos un entorno laboral basado en el respeto, la dignidad y el cumplimiento de las regulaciones aplicables, fortaleciendo una cultura organizacional que reconoce la libertad de asociación y el trato equitativo como elementos esenciales para el desarrollo de las personas y de nuestra organización.

Fomentamos relaciones basadas en el respeto hacia las personas, sus creencias e ideologías en un entorno de inclusión y tolerancia. Por ello, en Fibra NEXT rechazamos cualquier acto de discriminación, violencia, acoso, o cualquier conducta que pueda afectar la integridad de los colaboradores, inquilinos, proveedores, invitados y demás grupos de interés.



California Planta North Gate

Nuestro Código de Ética establece lineamientos para:

- Promover la igualdad de oportunidades y la no discriminación.
- Garantizar condiciones de trabajo seguras y favorables.
- Respetar la libertad de asociación y la negociación colectiva.
- Prevenir el trabajo infantil, el trabajo forzoso, la esclavitud moderna y la trata de personas.
- Impulsar prácticas laborales responsables y el acceso a la seguridad social.
- Favorecer el respeto a las comunidades y al entorno donde operamos.

Como parte del fortalecimiento de nuestra gestión, en enero de 2026 entrará en vigor la Política de Sostenibilidad, la cual incorpora compromisos específicos para identificar, prevenir, mitigar y, en su caso, remediar impactos relacionados con los Derechos Humanos. Este marco toma como referencia instrumentos internacionales ampliamente reconocidos, entre ellos la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Convenios Fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y las Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales. Asimismo, con el propósito de fortalecer y formalizar nuestros lineamientos y compromisos en la materia, durante 2026 trabajaremos en el desarrollo de una Política de Derechos Humanos para Fibra NEXT.

En ejercicios previos se realizó un análisis de riesgos en Derechos Humanos sobre el portafolio industrial disponible en ese momento, cuyos resultados representan un punto de partida para fortalecer la gestión en esta materia. Los principales riesgos identificados fueron:



- Integridad personal (física y psíquica) y salud
- Medio ambiente
- Condiciones justas y favorables de trabajo
- Vida adecuada (digna)
- Igualdad de oportunidades y no discriminación
- Circular libremente
- Propiedad
- Sindicatos y derecho a huelga
- Discriminación de pueblos indígenas y tribales
- Protección de la familia

Tenemos previsto continuar monitoreando y evaluando los riesgos identificados, definir e implementar un plan de acción e incorporar progresivamente este enfoque en la gestión de nuestras operaciones y las relaciones con los grupos de interés.

Ciberseguridad y protección de datos

GRI 3-3

La transformación digital ha ampliado nuestras oportunidades y capacidades para generar valor, optimizar procesos y fortalecer la relación con nuestros grupos de interés. Asimismo, ha incrementado la relevancia de proteger la información que gestionamos en el desarrollo de nuestras operaciones, la cual comprende datos personales, información fiscal, jurídica y administrativa, así como datos biométricos utilizados para el control de acceso a las oficinas corporativas. Salvaguardar esta información y garantizar la continuidad de nuestras operaciones representa una acción esencial para responder a un entorno en el que existen riesgos tecnológicos cada vez más complejos.

En Fibra NEXT, la ciberseguridad forma parte integral de nuestra estrategia de administración de riesgos. Para ello, contamos con un marco de políticas y procedimientos que regulan la protección de datos, el control de accesos, la gestión de respaldos, la continuidad del negocio, la recuperación ante desastres y la respuesta a incidentes, contribuyendo a

salvaguardar la información de colaboradores, clientes, proveedores y demás partes relacionadas, así como a preservar la disponibilidad y confiabilidad de los sistemas que respaldan la operación.

Nuestra infraestructura tecnológica es supervisada de forma continua, incluyendo los sistemas administrados por terceros, mediante mecanismos de monitoreo que permiten identificar oportunamente posibles amenazas, vulnerabilidades o comportamientos inusuales que pudieran afectar la seguridad de la información.

Contamos con procedimientos específicos para la atención de incidentes de ciberseguridad que abarcan desde la identificación y análisis hasta su contención, remediación y cierre, evaluando cada evento para determinar sus causas, aplicar medidas correctivas y reforzar los controles necesarios para reducir la probabilidad de recurrencia. Estas actividades, lideradas por equipos especializados y apoyadas por proveedores externos, se integran a un enfoque de mejora continua que incorpora aprendizajes para fortalecer las capacidades de prevención, detección y respuesta de la organización.

Nuestro proceso de gestión de incidentes contempla cinco etapas que fortalecen la resiliencia tecnológica de la organización:

Preparación → **Detección** → **Análisis** → **Respuesta** → **Mejora continua**

Aunado a lo anterior, mantenemos mecanismos de respaldo y recuperación de información diseñados para asegurar la continuidad operativa ante contingencias tecnológicas. La información crítica se resguarda en distintas ubicaciones y bajo sistemas duplicados que favorecen la oportuna recuperación de los servicios esenciales en caso de una interrupción.

Derivado del robusto conjunto de iniciativas con que contamos, durante 2025 no se registraron incidentes materiales de ciberseguridad, brechas de información, vulnerabilidades significativas sin resolver ni interrupciones relevantes que afectaran la continuidad de las operaciones. Tampoco se presentaron investigaciones regulatorias, reclamaciones o controversias relacionadas con la protección de datos o la seguridad de la información.

Durante 2025, mantuvimos la continuidad operativa sin incidentes materiales de ciberseguridad ni brechas de información.

Continuaremos fortaleciendo nuestras capacidades tecnológicas y de gestión de riesgos para responder a un entorno digital cada vez más dinámico y exigente, contribuyendo a la resiliencia del negocio, y robusteciendo la confianza de nuestros grupos de interés, especialmente de inquilinos y Tenedores.


Tijuana Cañón del Padre

GESTIÓN DE RIESGOS Y SOSTENIBILIDAD

GRI 2-13, 2-17, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-27
SASB IF-RE-410A.3, IF-RE-450A.2

En Fibra NEXT entendemos la gestión de riesgos y la sostenibilidad como elementos transversales para fortalecer la resiliencia del negocio y asegurar la creación de valor en el largo plazo. Por ello, buscamos integrar progresivamente consideraciones económicas y en materia ASG en nuestros procesos de gestión y toma de decisiones.

Durante 2025 sentamos las bases de este enfoque mediante el análisis de doble materialidad y un ejercicio de identificación de riesgos desarrollado con la participación del equipo directivo. Este trabajo permitió comenzar a establecer criterios para evaluar la relevancia de los riesgos y oportunidades asociados tanto al negocio como a nuestros temas materiales.

Dado que Fibra NEXT inició operaciones durante 2025, nuestro proceso de gestión de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad continúa en implementación y maduración. En los próximos ejercicios seguiremos fortaleciendo los mecanismos de identificación, evaluación, priorización, seguimiento y supervisión, así como su integración en la gestión general de riesgos de la organización.



California Planta Parque Juárez

Gobernanza de la sostenibilidad

Línea de reporte



* Este Comité se estará conformando en 2026.

La supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad se integra a nuestra estructura de gobierno corporativo y considera distintos niveles de responsabilidad:

- La Asamblea de Tenedores supervisa los asuntos estratégicos que, por su relevancia, son elevados por el Comité Técnico.
- El Comité Técnico da seguimiento a los riesgos que pueden afectar el desempeño y la estrategia de Fibra NEXT.
- El Comité de Auditoría apoya al Comité Técnico en la supervisión de la gestión integral de riesgos.
- El Comité de Ética y Sostenibilidad es responsable de dar seguimiento a la estrategia y al desempeño ASG, así como a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad.

Cuando un asunto ambiental o social requiere atención inmediata, puede ser presentado al Comité Técnico en su siguiente sesión o, de ser necesario, mediante una sesión extraordinaria.

Continuaremos fortaleciendo las capacidades de nuestros órganos de gobierno en materia ASG, gestión de riesgos y mejores prácticas de sostenibilidad.

Identificación, evaluación y mitigación de riesgos de sostenibilidad

Durante 2025 desarrollamos la Política de Identificación, Evaluación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad en Naves Industriales[17], cuya entrada en vigor está prevista para febrero de 2026. Este instrumento establece un marco para abordar riesgos ambientales, sociales, de gobierno corporativo, Derechos Humanos, diversidad e inclusión, cambio climático, así como riesgos operativos, legales y técnicos relacionados con el portafolio industrial. Su propósito es apoyar una gestión preventiva que contribuya a fortalecer la resiliencia de los activos y la creación de valor en el largo plazo.

A partir de este marco, Fibra NEXT está consolidando un proceso para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, el cual considera cinco etapas:

1. Identificación de temas
Revisamos información interna y externa que permita reconocer asuntos relevantes para Fibra NEXT y su entorno.

2. Identificación de riesgos y oportunidades
Analizamos los riesgos y oportunidades asociados con los temas identificados y su posible relación con el negocio y el portafolio.

3. Consulta a grupos de interés
Incorporamos las perspectivas de grupos de interés internos y externos mediante mecanismos de consulta que complementan el análisis.

4. Análisis de escenarios
Para determinados riesgos y oportunidades, entre ellos los relacionados con el cambio climático y algunos factores financieros, recurrimos a diversos análisis que permiten considerar posibles escenarios futuros.

5. Calibración y priorización
Los resultados son revisados para determinar su relevancia y orientar el seguimiento de los asuntos prioritarios, con la participación de la Alta Dirección, el Comité de Auditoría y el Comité Técnico.

17. Para más información, consulta la Política de Identificación, Evaluación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad en Naves Industriales en nuestro sitio web.





Como parte de la evolución de este proceso, trabajamos en la implementación de mecanismos que permitan robustecer la gestión integral de riesgos, entre ellos:

- Una evaluación externa bienal de la gestión de riesgos.
- Un Plan de Continuidad del Negocio (BCP).
- Un Plan de Recuperación ante Desastres (DRP).
- El monitoreo de cambios regulatorios que puedan incidir en el negocio y sus operaciones.
- El fortalecimiento de las capacidades de nuestros órganos de gobierno para supervisar riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad.

Gestionamos los riesgos y oportunidades identificados considerando su posible efecto sobre el negocio, los activos y la cadena de valor. A partir de su priorización, definimos o desarrollamos respuestas que pueden incluir medidas operativas, inversiones, controles, monitoreo mediante indicadores y la participación de los órganos de gobierno correspondientes.

La gestión continuará evolucionando conforme se consoliden nuestros procesos, se genere información adicional y se fortalezca la integración entre la estrategia de sostenibilidad y la gestión integral de riesgos.

Particularmente, para fortalecer la gestión de los riesgos relacionados con el cambio climático, consideramos medidas relacionadas con la resiliencia de la infraestructura, la eficiencia en el uso de recursos, el aseguramiento de los activos y el análisis de vulnerabilidad climática. De manera complementaria, trabajamos en la implementación de mecanismos de continuidad y recuperación ante contingencias, como el BCP y el DRP.

Para conocer más, consulta el Reporte IFRS S1 y S2.

Análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático

GRI 2-25, 201-2
SASB IF-RE-130A.5, IF-RE-140A.1, IF-RE-450A.1, IF-RE-450A.2

Los efectos del cambio climático pueden generar impactos relevantes sobre la infraestructura y la continuidad de las operaciones en el corto, mediano y largo plazo. Por ello, conocer la exposición de nuestros inmuebles a los riesgos físicos asociados a este fenómeno es fundamental para asegurar la resiliencia del portafolio industrial y respaldar la toma de decisiones de largo plazo.

Como referencia para el portafolio industrial que actualmente integra Fibra NEXT, retomamos el análisis de vulnerabilidad ante riesgos físicos de cambio climático desarrollado por FUNO en 2020 para los inmuebles posteriormente aportados al *Joint Venture* con Fibra NEXT. Este ejercicio permitió identificar la exposición de las propiedades ante distintos escenarios climáticos y evaluar los posibles impactos que podrían representar para su operación y continuidad algunos eventos, tales como:

- Incremento de temperatura
- Ondas cálidas
- Ciclones tropicales
- Inundaciones
- Sequías
- Aumento del nivel del mar*

*Aplicable a los activos ubicados en zonas costeras.


Toluca Park III

Para realizar este análisis, se utilizaron escenarios regionales de cambio climático desarrollados por el Centro de Ciencias de la Atmósfera de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNIATMOS, 2021), con base en el modelo climático CNRM-CM5, los cuales se complementaron con información geoespacial y datos públicos sobre los riesgos hidrometeorológicos.

El estudio consideró dos horizontes de tiempo (2015-2039 y 2045-2069), lo que permitió evaluar cómo podría evolucionar la vulnerabilidad de los activos bajo distintos escenarios climáticos e identificar aquellas propiedades que requerirán una atención prioritaria en materia de adaptación y resiliencia. Asimismo, el ejercicio evaluó posibles impactos en:

- Infraestructura
- Disponibilidad de agua
- Suministro eléctrico
- Continuidad operativa
- Mantenimiento

El análisis de vulnerabilidad realizado en 2020 evaluó la exposición del portafolio industrial bajo dos horizontes temporales (2015-2039 y 2045-2069), lo que permitió anticipar la evolución de los riesgos físicos del cambio climático y orientar la implementación de medidas de adaptación.

Resultados del estudio

Horizontes temporales	2015-2039				2045-2069			
	Escenarios							
	RCP 4.5		RCP 8.5		RCP 4.5		RCP 8.5	
Riesgo físico	Número de propiedades expuestas	ABR expuesto (%)*	Número de propiedades expuestas	ABR expuesto (%)*	Número de propiedades expuestas	ABR expuesto (%)*	Número de propiedades expuestas	ABR expuesto (%)*
Ondas cálidas	78	18.24%	79	18.62%	86	23.13%	89	24.04%
Inundaciones	34	10.14%	99	38.72%	48	15.30%	25	9.95%
Sequías	135	56.74%	132	55.67%	133	56.26%	135	56.74%

Riesgo físico	Nivel de riesgo	Número de propiedades expuestas	ABR expuesto %*
Ciclones tropicales	Medio, alto y muy alto	19	3.33%

Riesgo físico	Incremento proyectado	Año estimado por escenario**			Número de propiedades expuestas	ABR expuesto (%)*
		RCP 8.5	RCP 4.5	RCP 2.6		
Aumento del nivel del mar	1 pie	2040	2050	2050	1	0.40%
	3 pies	2100	2110	2130	1	0.40%
	5 pies	2140	2180	Después de 2200	1	0.40%

* El ABR expuesto se expresa como porcentaje del ABR total del portafolio de Fibra NEXT en 2025 (7,542,978.07 m^2, correspondiente a 201 propiedades).
** El año corresponde a cuándo se estima que el nivel del mar alcanzaría cada incremento bajo los distintos escenarios climáticos. En todos los casos, la exposición corresponde a una propiedad, equivalente al 0.40% del ABR total del portafolio de Fibra NEXT en 2025.

Los resultados de este análisis constituyen una herramienta para incorporar consideraciones climáticas en la gestión del portafolio industrial y priorizar acciones que contribuyan a fortalecer la resiliencia de nuestros activos frente a un entorno climático cambiante. Durante 2026, tenemos previsto actualizar este ejercicio para incorporar las nuevas propiedades adquiridas por Fibra NEXT y continuar fortaleciendo la integración de los riesgos físicos asociados al cambio climático y de sostenibilidad dentro de nuestro modelo integral de gestión de riesgos.

- Ondas cálidas
- Sequías
- Ciclones tropicales
- Aumento del nivel del mar*
- Inundaciones



Inversión Responsable

GRI 2-12, 2-13, 2-25, 3-3, 413-2, 416-1
SASB IF-RE-130A.5, IF-RE-410A.1

Con base en nuestra Política de Inversión Responsable*, integramos criterios ASG en el proceso de inversión como un componente clave para alinear la toma de decisiones con la generación de valor sostenible en el largo plazo, fortalecer la gestión de riesgos y asegurar la coherencia entre los objetivos financieros y el compromiso con la sostenibilidad. Con base en ello, incorporamos procesos de debida diligencia que permiten evaluar de manera integral los activos, considerando su desempeño ambiental, impacto social y el cumplimiento en materia de gobernanza.

Los criterios considerados son:

Ambientales

- Evaluación ambiental de los inmuebles mediante terceros independientes previo a su adquisición.
- Identificación y seguimiento de irregularidades, con mecanismos de remediación definidos.
- Verificación de cumplimiento normativo, incluyendo:
  - Uso de suelo y licencias de construcción.
  - Autorizaciones de impacto ambiental.
  - Certificados de habitabilidad y terminación de obra.
- Análisis de impactos en biodiversidad y posibles cambios de uso de suelo.
- Revisión de gestión de residuos, emisiones, descargas de agua y servicios de suministro.
- Identificación de riesgos asociados a contaminación de suelos y presencia de materiales peligrosos.
- Consideración de criterios territoriales y regulatorios, como Áreas Naturales Protegidas y ordenamientos ecológicos.
- Análisis de exposición a riesgos físicos (eventos hidrometeorológicos, nivel del mar y estrés hídrico).
- Incorporación de criterios de adaptación en el análisis de inversión.
- Revisión de infraestructura y tecnologías para mitigar riesgos físicos (sistemas de captación pluvial, drenaje eficiente, plantas de tratamiento de aguas residuales y tecnologías de ahorro de agua).

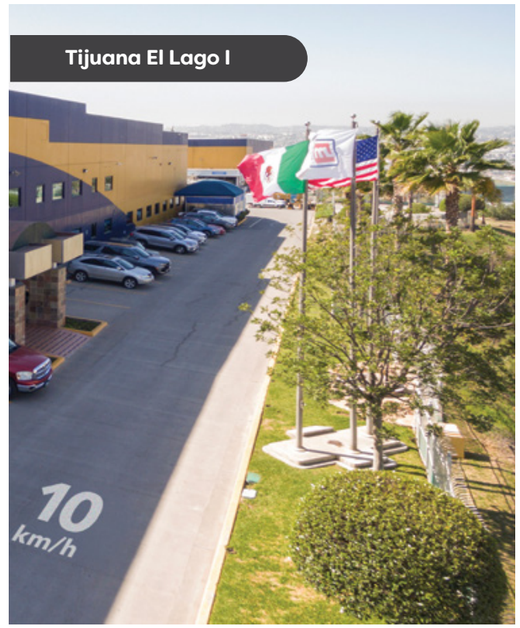
*Para más información, consulta la política en nuestro sitio web.

Sociales

- Aplicación de procesos de debida diligencia social en adquisiciones.
- Promoción de la no discriminación y respeto a grupos vulnerables.
- Protección de los Derechos Humanos en comunidades donde se desarrollan inversiones.
- Consideración de usos, costumbres y contextos locales, incluyendo comunidades indígenas.
- Transparencia en condiciones laborales en procesos de integración de personal.

Gobernanza

- Evaluación de cumplimiento regulatorio y existencia de procesos administrativos o sanciones.
- Fortalecimiento de prácticas de debida diligencia en todas las etapas de inversión.
- Alineación con estándares internacionales y mejores prácticas en sostenibilidad.





California Planta North Gate

Capital Financiero

Capital Financiero: un sólido modelo de negocio

Línea de reporte

- Comité Técnico
- Dirección General
- Dirección Financiera
- Oficina de Contabilidad, Impuestos y de Información Financiera



Tepeji

DESEMPEÑO FINANCIERO Y OPERATIVO

GRI 3-3, 201-1
SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.D

Indicadores financieros	2025
Ingresos totales (mdp)	1,350.5
Ingresos por rentas (mdp)	1,288.1
Ingreso Operativo Neto (NOI) (mdp)	1,213.8
Margen NOI (%)	89.9%
Fondos de operaciones (FFO) (mdp)	715.5
Margen FFO (%)	53.0%
Distribución por CBFI (pesos por CBFI)	2.2826
Indicadores operativos	**2025**
CBFIs en circulación (millones de CBFIs)	392.4
Número de propiedades	201
Área bruta rentable (millones de m^2)	7.5
Área bruta rentable en desarrollo (millones de m^2)	0.1
Ocupación total (%)	97.7%

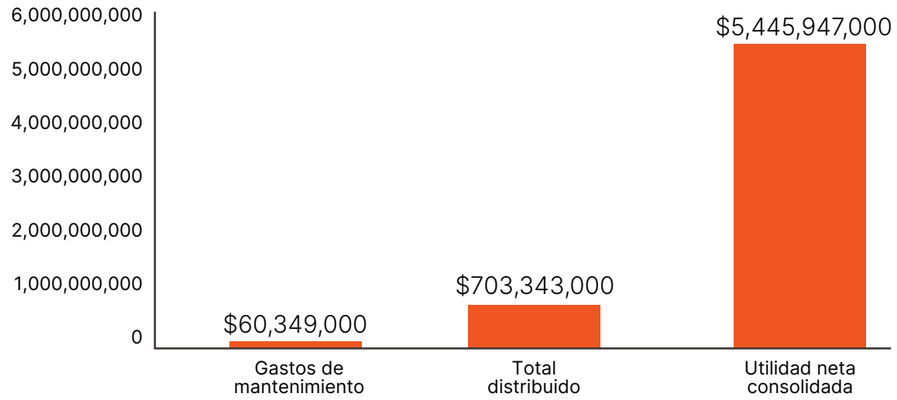
Durante 2025, fortalecimos la estructura de capital mediante la ejecución de una oferta subsecuente en los mercados nacional e internacional, bajo los esquemas 144A y Reg S, la cual, en conjunto con la oferta pública inicial, permitió alcanzar un levantamiento total de USD $835 millones. Esta operación representa un hito en la consolidación de nuestra plataforma, al detonar la integración de portafolios estratégicos y la estructuración de alianzas clave, posicionando a Fibra NEXT como el FIBRA industrial más grande de México, con una base de activos aproximada de USD $8,500 millones.

En conjunto con el financiamiento obtenido, logramos la optimización integral de la estructura financiera, incluyendo el canje de bonos y la transferencia

de financiamientos asociados a activos industriales, lo que permitió alcanzar un nivel de apalancamiento cercano al 33% del valor de los activos. La transacción registró una sobredemanda de 1.5x, con una participación relevante de inversionistas internacionales, reflejo de la confianza en la estrategia y el potencial del segmento industrial en México.

Bajo un enfoque de disciplina financiera, priorizamos una asignación eficiente de capital, sentando las bases para financiar el crecimiento del portafolio y consolidar una estrategia de largo plazo alineada a la generación de valor sostenible.

VALOR ECONÓMICO GENERADO Y DISTRIBUIDO



Nota. Derivado de la naturaleza de nuestro negocio y de conformidad con la legislación aplicable, distribuimos el 100% de los ingresos en gastos operativos y en el pago de dividendos.

FINANCIAMIENTO SOSTENIBLE

Como parte de la consolidación de nuestra estructura financiera, el 5 de noviembre de 2025, nuestra subsidiaria NEXT Properties lanzó seis ofertas de intercambio de deuda para intercambiar aproximadamente el 50% de los bonos internacionales previamente emitidos por Fibra Uno por Senior Notes de NEXT Properties, conforme a las reglas 144A y Reg. S de la Securities Act.

Posteriormente, NEXT Properties llevó a cabo dicha emisión de Senior Notes el 3 de diciembre de 2025, con la emisión de Senior Notes con vencimientos en 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 por un monto total de USD$1,885 millones, derivado del intercambio de USD$1,875 millones en bonos internacionales emitidos por Fibra Uno con vencimientos en 2030, 2032, 2034, 2037, 2044 y 2050. Como parte de dichas operaciones de intercambio, los bonos de Fibra Uno con vencimiento en 2037 se integraron en los Senior Notes de NEXT Properties con vencimiento en 2032 mediante la colocación de un monto nocional adicional equivalente a USD$9.8 millones.

De las emisiones realizadas, dos son vinculadas a la sostenibilidad y una verde:

- USD$153,999,000 de los Senior Notes vinculados a la sostenibilidad al 7.700% con vencimiento en 2032 emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió USD$153,999,000 de Senior Notes vinculados a la sostenibilidad al 7.700% con vencimiento en 2032.



- USD$245,974,000 de los Senior Notes vinculados a la sostenibilidad al 8.250% en circulación con vencimiento en 2037 emitidas por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió USD$255,812,960 de Senior Notes vinculados a la sostenibilidad al 7.7% con vencimiento en 2032 emitidos por NEXT Properties.

- USD$299,900,000 de los Senior Notes verdes con vencimiento en 2034 a 7.375% emitidos por Fibra Uno, entregados a NEXT Properties y aceptados por este, y en intercambio a dichos Senior Notes emitió USD$299,900,000 de Senior Notes verdes con vencimiento en 2034 al 7.375% emitidos por NEXT Properties.

Las emisiones vinculadas a la sostenibilidad están ligadas específicamente al avance en la certificación de las propiedades de Fibra NEXT y su subsidiaria, NEXT Properties, con esquemas de certificación en edificios sostenibles, como parte del compromiso de alcanzar un 80% del portafolio certificado para 2050.

Nuestros instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad utilizan como indicador de desempeño el avance en la certificación de edificios sostenibles, al ser un reflejo de la implementación de nuestra estrategia de sostenibilidad. Además de evaluar altos estándares ambientales, estas certificaciones pueden incorporar criterios de salud, seguridad y accesibilidad. Por ello, el indicador de certificaciones es, y continuará siendo, un elemento clave para avanzar en nuestros compromisos ASG, fortalecer el desempeño de nuestras propiedades y generar valor sostenible en el largo plazo.

Para conocer más, consulta el apartado de Capital Industrial.



Doña Rosa



Capital Humano

Capital Humano: la clave de nuestro negocio


Querétaro Park

Línea de reporte

Dirección General

↑

Oficina de Capital Humano

GESTIÓN DEL CAPITAL HUMANO

GRI 2-7, 2-8, 3-3

En Fibra NEXT, la operación y administración de los inmuebles se realiza a través de empresas especializadas[18], por lo que el personal en sitio se encuentra adscrito a tales organizaciones. Con base en ello, es posible asegurar una gestión eficiente y alineada a estándares operativos del sector, manteniendo una supervisión cercana sobre el desempeño y la calidad del servicio.

18. Los términos "empresa especializada" y "operadora" se utilizan indistintamente a lo largo de este informe para identificar a las empresas que prestan los servicios de operación y administración de los inmuebles de Fibra NEXT. Para este capítulo donde se reporta información de operadores, esta corresponde a la principal empresa operadora, que representa aproximadamente el 75% del ABR del portafolio.

Durante 2025, priorizamos la retención del talento, pues reconocemos que el capital humano es el elemento clave para la continuidad operativa, la ejecución de la estrategia y la generación de valor, por lo que fortalecimos acciones orientadas a fortalecer el conocimiento, la experiencia y la calidad en la operación de nuestro portafolio.

DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

GRI 3-3

De conformidad con nuestro propósito de retener el talento y fortalecer una cultura organizacional incluyente, durante 2025 establecimos las bases para la implementación de la Política de Igualdad Laboral y No Discriminación*, cuya entrada en vigor está prevista para enero de 2026. Este instrumento tiene como objetivo consolidar un entorno de trabajo basado en el respeto, la igualdad de oportunidades y la integración de una perspectiva de género y de derechos humanos, promoviendo una comunicación abierta y un ambiente libre de discriminación, acoso, hostigamiento y cualquier forma de violencia o intolerancia.

* Para más información, consulta la Política de Igualdad Laboral y No Discriminación en nuestro sitio web.

Reafirmamos nuestro compromiso con el respeto a la diversidad en todas sus dimensiones, reconociendo las diferencias individuales de cultura, religión, origen étnico, edad, género, orientación sexual, identidad o expresión de género y discapacidad. Bajo esta perspectiva, impulsamos condiciones que favorecen el acceso equitativo a oportunidades de desarrollo y crecimiento para todas las personas que forman parte de Fibra NEXT.

Al cierre de 2025, una de las empresas especializadas en operación y administración de nuestras propiedades contaba con un colaborador con discapacidad en plantilla, equivalente al 0.23% del total de su plantilla.


San Martín Obispo II

ATRACCIÓN DE TALENTO

GRI 3-3, 401-1

La estrategia de atracción de talento de Fibra NEXT se enfoca en consolidar nuestro posicionamiento como marca empleadora y una organización atractiva para el desarrollo profesional, destacando una propuesta de valor centrada en las personas y alineada a principios de capacitación, igualdad laboral y diversidad e inclusión (DeI). A través de una presencia activa en entornos digitales y espacios académicos, comunicamos prácticas organizacionales que reflejan una cultura orientada al crecimiento, respeto y alto desempeño.

Para asegurar la incorporación de perfiles alineados a las necesidades de nuestro negocio y que contribuyan al cumplimiento de los objetivos estratégicos, utilizamos diversos canales de reclutamiento que amplían el alcance y fortalecen la calidad del proceso de selección:

- Plataformas especializadas de empleo.
- Redes y grupos de intercambio profesional en el sector.
- Alianzas con instituciones educativas públicas y privadas a nivel nacional.
- Participación en ferias de empleo y espacios de vinculación académica.

En 2025 en nuestras propiedades tuvimos 266 nuevas contrataciones, 2% de las cuales fueron para nuevas posiciones. 26% de las nuevas contrataciones[19] fueron mujeres.

100% de las nuevas contrataciones corresponde a puestos permanentes y de tiempo completo.

19. Los datos presentados corresponden a uno de nuestros operadores y corresponden al 75% del ABR del portafolio.

Nuestro equipo

GRI 2-7, 2-8, 405-1

Plantilla

3
colaboradores de Fibra NEXT en corporativo; 100% hombres

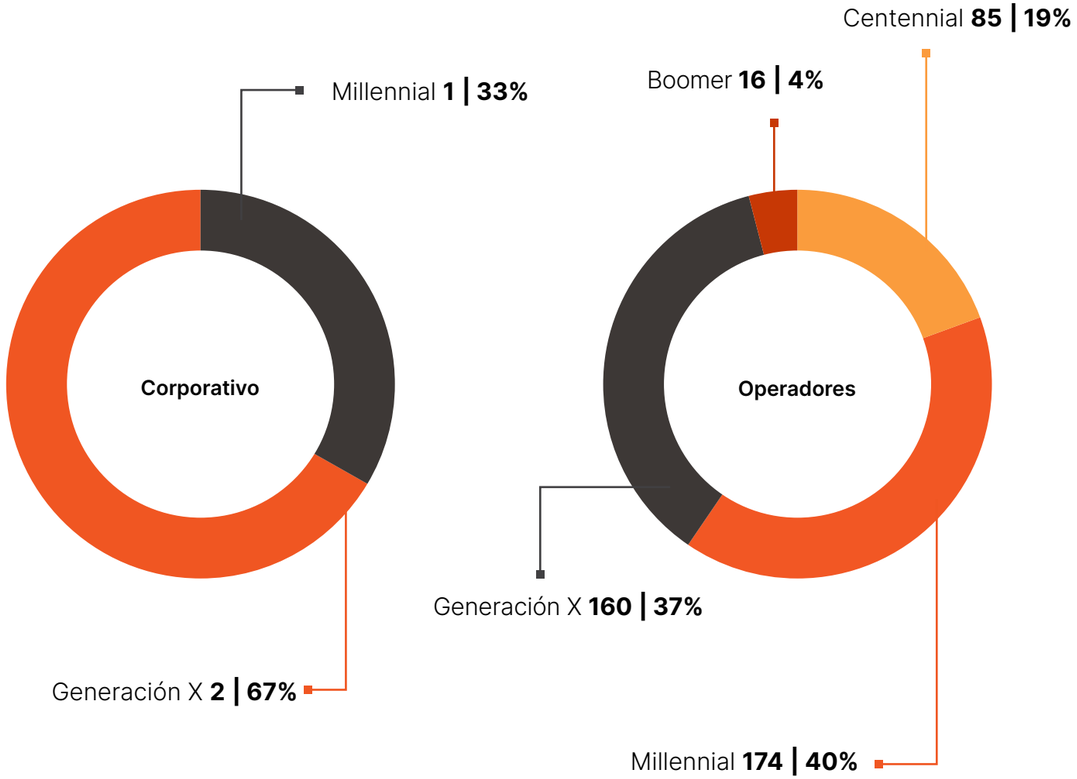
435
colaboradores de los operadores en los parques industriales[20]; 64% hombres y 36% mujeres

19%
de las personas colaboradoras de los operadores de nuestras propiedades se encuentran en corporativo y 81% en inmuebles

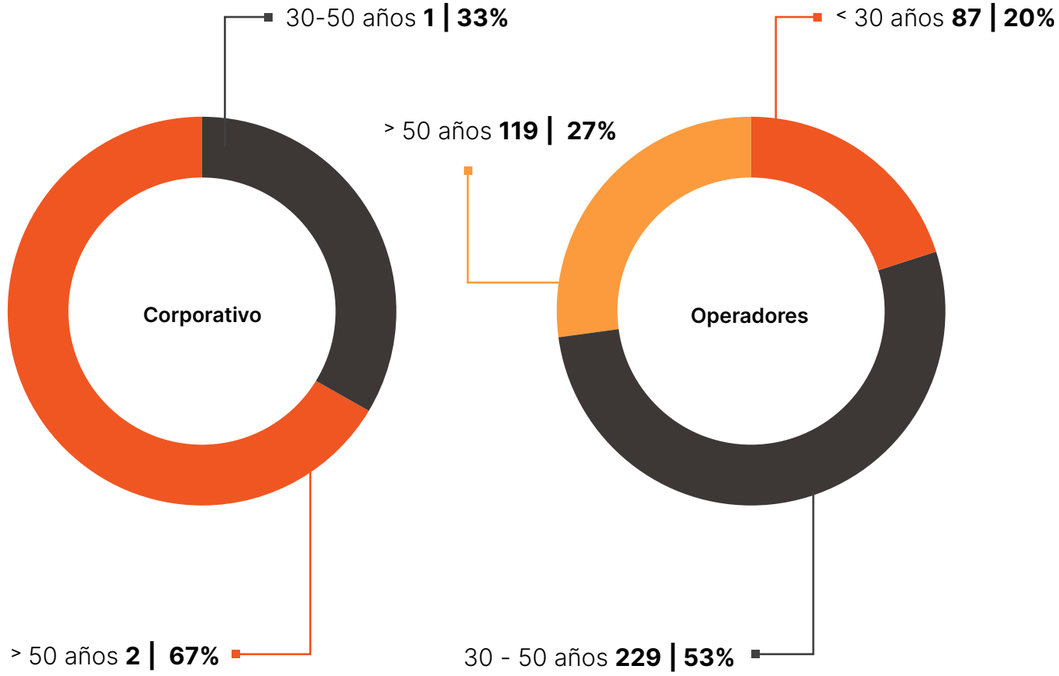


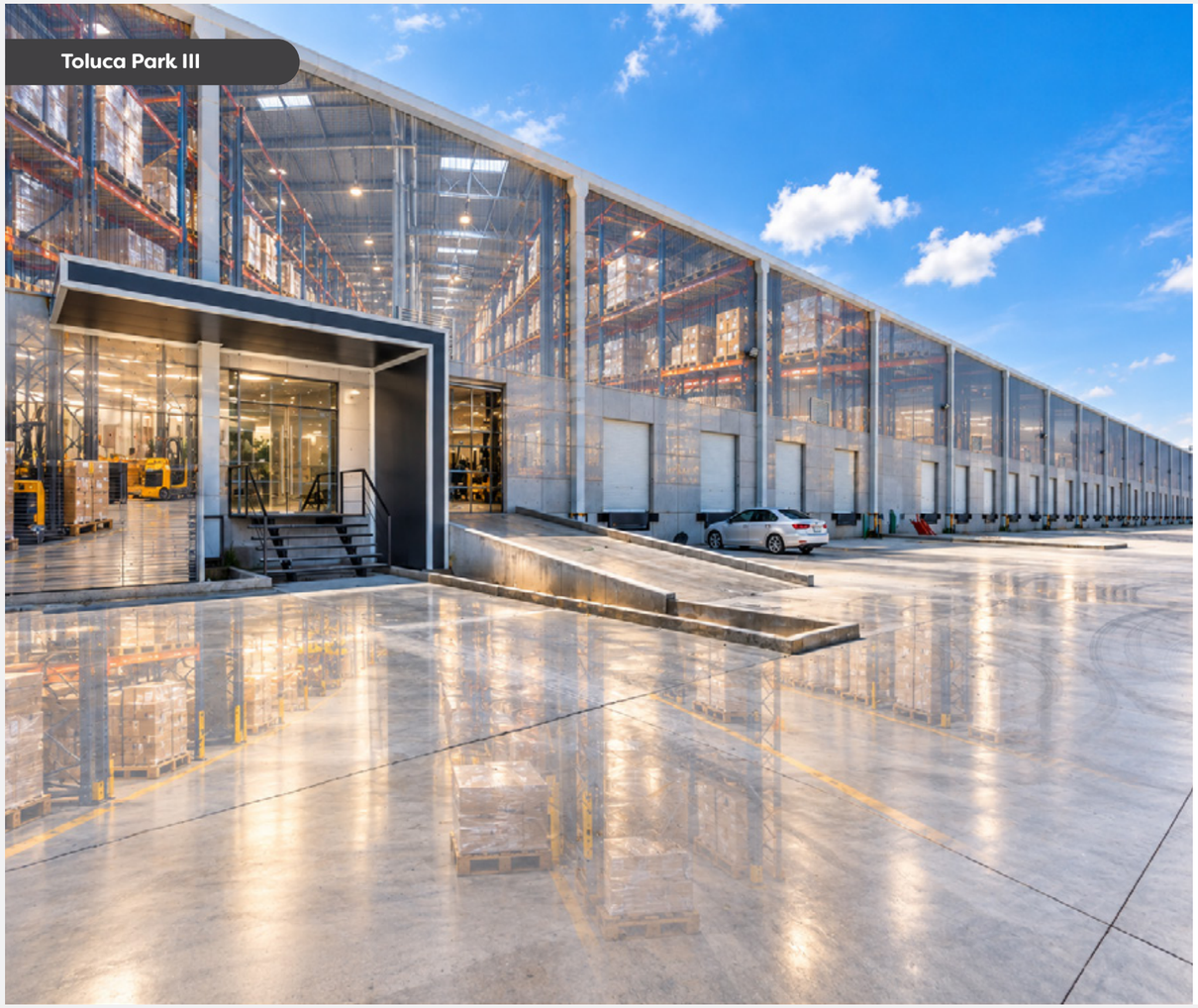
20. La cobertura de los indicadores de capital humano corresponde a uno de nuestros operadores externos, que representa aproximadamente el 75% del ABR del portafolio. Durante los próximos ejercicios se incorporará progresivamente la información del resto de los operadores; por ello, las variaciones observadas entre periodos podrán responder tanto a cambios en el desempeño como a la ampliación de la cobertura de la información reportada.

Plantilla por generación



Plantilla por grupo etario




Toluca Park III

Representación de las mujeres en Fibra NEXT

En la operación de nuestras propiedades[21]:

9% *de las posiciones de liderazgo[22]*	27% *de las posiciones ejecutivas*	0.5% *de las posiciones gerenciales*
36% *de las posiciones no gerenciales[23]*	10% *de las posiciones generadoras de ingresos*	2% *de las posiciones STEM[24]*



Tijuana Alamar

21. Los datos reportados son teniendo en cuenta el total de los colaboradores del operador que representa el 75% de nuestro ABR.
22. Las posiciones de liderazgo comprenden funciones de management, incluyendo mandos *junior*, medios y *senior*.
23. Considera todas las posiciones, excepto gerencias hacia arriba.
24. STEM significa *Science, Technology, Engineering and Mathematics* (ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas).

RETENCIÓN DE TALENTO

GRI 3-3, 401-1, 404-2

Nuestra estrategia de retención de talento se enfoca en ofrecer un esquema de compensación integral competitivo frente al mercado, que permita atraer y mantener talento clave en una estructura organizacional altamente especializada. Este enfoque se complementa con prestaciones orientadas al bienestar, incluyendo una sólida cobertura en salud mediante un seguro de gastos médicos mayores, así como protección a través de un seguro de vida, brindando certidumbre y respaldo a nuestras personas colaboradoras.

Durante 2025, derivado del tamaño de nuestra estructura, llevamos a cabo una gestión directa del talento, lo que permitió dar seguimiento puntual al desempeño, asegurando la continuidad operativa y la alineación del equipo con los objetivos estratégicos.

Rotación

Indicador	Fibra NEXT	Empresas Especializadas de Operación y Administración
Rotación voluntaria	0%	44.69%
Rotación involuntaria	0%	6.84%
Rotación general	0%	51.53%

Notas:

- En 2025, se rescindió el contrato de 21 colaboradores, 29% mujeres y 71% hombres. El 61% de estas bajas corresponde a puestos permanentes, 100% a posiciones de tiempo completo.
- No hubo reasignación de colaboradores.



Tijuana Alamar I

DESARROLLO DE TALENTO

GRI 3-3, 404-2

Nos encontramos avanzando en la construcción de un modelo de desarrollo de talento que permita fortalecer las capacidades organizacionales y acompañar la evolución de Fibra NEXT. Como parte de este proceso, trabajamos en la implementación de herramientas de evaluación que integran la matriz de 9 box, así como evaluaciones proyectivas y psicométricas orientadas a identificar competencias manifiestas y potencial de desarrollo, a partir de las cuales se definirán planes de acción específicos.

La ejecución de estos procedimientos estará alineada al crecimiento progresivo de nuestra estructura organizacional. Dada la actual integración del equipo, priorizamos el diseño de la metodología y las herramientas que permitan su implementación efectiva conforme se consolide la operación.

Capacitación[25]

GRI 403-5, 404-1, 404-2

433
personas colaboradoras capacitadas

726
horas-persona de capacitación

11
horas-persona de capacitación promedio por colaborador

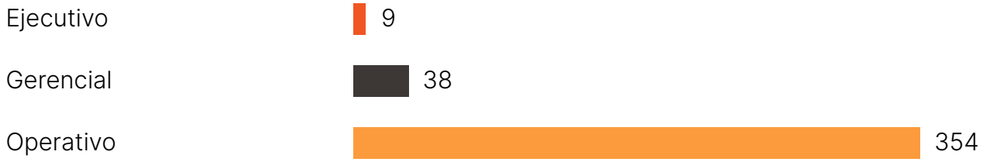
378
colaboradores recibieron formación para mejorar sus competencias y recalificarse para desempeñarse en otro puesto;

65% mujeres y 35% hombres

Colaboradores capacitados por tema



Colaboradores capacitados por categoría laboral





25. Los datos consideran capacitación de colaboradores de los operadores externos; debido al tamaño de la estructura organizacional e inicio de operación de Fibra NEXT, en 2025 solo se impartió capacitación en la empresa operadora, equivalente al 75% del ABR del portafolio.

COMPENSACIONES

GRI 3-3, 401-2, 405-2

Contamos con una estructura de compensación competitiva que garantiza percepciones por encima del salario mínimo establecido, y se complementa con beneficios orientados al bienestar y la calidad de vida de nuestros colaboradores. El 100% de nuestra plantilla cuenta con prestaciones superiores a las establecidas en la legislación vigente.

La definición de las compensaciones se realiza conforme a las mejores prácticas del mercado, así como en tabuladores y valuaciones por puesto y nivel, lo que permite asignar remuneraciones acordes con las responsabilidades y el alcance de cada función, con base en dos principios fundamentales: competitividad externa y equidad interna.


Centrumpark



Capital Social

Capital Social: compromiso con el desarrollo

Línea de reporte

- Asamblea de Tenedores
- Comité Técnico
- Comité de Ética y Sostenibilidad
- Dirección General
- Comité Operativo de Sostenibilidad*
- Oficina de Sostenibilidad
- Oficina de Responsabilidad Social
- Áreas de Sostenibilidad de los operadores y/o Directores de Operaciones de los Operadores
- Property Managers (Administradores de las propiedades)

* Este Comité se estará conformando en 2026.

La supervisión de los temas sociales se efectúa a través de los órganos de gobierno, asegurando una gestión oportuna y alineada a la relevancia de cada asunto. El Comité Técnico funge como instancia de análisis y toma de decisiones, apoyado por el Comité de Ética y Sostenibilidad, que reporta al menos dos veces al año sobre avances, iniciativas y riesgos en la materia.

Cuando la naturaleza del tema lo requiere, el Comité Técnico eleva los asuntos a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento y resolución. Asimismo, cualquier incidente de carácter social o ambiental se presenta en la sesión inmediata del Comité Técnico o, en caso necesario, mediante la convocatoria a una sesión extraordinaria, garantizando una atención ágil y un seguimiento adecuado.

OBJETIVOS

En Fibra NEXT nos sumamos a las iniciativas de inversión social impulsadas por Fundación FUNO® que resultan aplicables a nuestro portafolio, manteniendo una estrategia de vinculación social alineada con la de FUNO®. Si bien FUNO® y Fibra NEXT son vehículos distintos, ambos canalizan su participación en estas iniciativas a través de Fundación FUNO®, organización encargada de impulsar y coordinar los programas sociales correspondientes.



Ámbito	Objetivo	Estrategia	Año objetivo
	Incrementar y desarrollar nuevas actividades de responsabilidad social en inmuebles y corporativo	Implementar un programa mensual de apoyos y donaciones a grupos vulnerables.	Continuo
Comunidad Responsabilidad Social	Garantizar el respeto de los derechos humanos al interior y exterior de Fibra NEXT	Impartición de capacitación en accesibilidad e inclusión para evitar riesgos de discriminación y promover el respeto a los derechos humanos.	2026
	Invertir MXN$160 M en proyectos sociales con el objetivo de generar impactos positivos en al menos 300 comunidades donde mantenemos operaciones	• Emitir anualmente la Convocatoria “FUNO® te Ayuda a Ayudar” para identificar los proyectos que recibirán financiamiento. • Entrega de donativos en especie.	2030



Ámbito	Objetivo	Estrategia	Año objetivo
	Promover la salud	• Fomentar actividades deportivas y de integración, como el Torneo Deportivo para inquilinos, para fortalecer el sentido de comunidad en espacios como FUNO® Center. • Realizar campañas y seminarios web, e impartir asesoría y consultas sobre el uso del seguro de gastos médicos mayores. • Realizar campañas de vacunación contra influenza y COVID. • Llevar a cabo el Circuito de Salud.	Continuo
Salud y bienestar		En corporativo: • Impartir capacitación obligatoria a líderes sobre bienestar psicosocial. • Impartición del curso “Espacio Seguro para la prevención de violencia, acoso y hostigamiento sexual” a todo el personal. • Impartición de capacitación sobre planes de acción NOM-035. • Desarrollar programas de formación en salud mental, manejo de crisis y liderazgo. • Establecimiento de alianzas y convenios que amplíen la oferta de beneficios en salud física y bienestar. • Incorporar contenidos especializados para la gestión de conflictos y convivencia laboral.	Continuo
		• Incorporar a Fibra NEXT en la encuesta de FUNO® para la identificación y evaluación de riesgos psicosociales.	2027
Innovación	Mejorar la experiencia de inquilinos e invitados	• Realizar encuestas de satisfacción de inquilinos. • Utilizar la retroalimentación del cliente como insumo estratégico para la mejora continua.	Continuo



NUESTRAS COMUNIDADES

GRI 2-28, 3-3, 203-1, 203-2

Durante 2025 establecimos las bases para la implementación de la Política de Sostenibilidad, cuya entrada en vigor está prevista para enero de 2026. Se trata del marco que define los compromisos sociales que guiarán la actuación de Fibra NEXT, orientados a fortalecer la relación con nuestros grupos de interés, promover entornos inclusivos y asegurar una operación alineada a los principios de respeto y responsabilidad.

En este sentido, nuestras prioridades son:

- Impulsar la participación social a través de iniciativas de voluntariado.
- Respetar el contexto social y cultural de las comunidades donde operamos, promoviendo la diversidad e inclusión.
- Fomentar el desarrollo del personal mediante esquemas de capacitación.
- Incorporar criterios de accesibilidad para personas con discapacidad en los inmuebles, considerando las condiciones operativas y de seguridad.
- Proteger los Derechos Humanos en todas las decisiones y relaciones con nuestros grupos de interés.
- Prevenir cualquier forma de trabajo forzoso, directa o indirectamente.

Participación sectorial

Lobbying, representación de intereses		
Bolsa Mexicana de Valores (BMV) – Consejo de Sustentabilidad	**0.00**	Informes financieros Transparencia en materia de sostenibilidad Nuevas regulaciones o prácticas para empresas públicas
Asociaciones comerciales		
Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)	**MXN$185,000.00**	*Nearshoring* Agua Energía Seguridad en parques industriales
Asociación Mexicana de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (AMEFIBRA)	**MXN$0.00**	Informes financieros *Nearshoring* Inversión extranjera
Cámara Americana de Comercio (AMCHAM)	**MXN$0.00**	*Nearshoring* Igualdad de género

Otros		
Pacto Global de las Naciones Unidas	**MXN$50,000.00**	Pacto Global de las Naciones Unidas que reafirma nuestro compromiso con los objetivos globales en sostenibilidad, ASG y ODS

MXN$235,000.00 donados a asociaciones gremiales



Tijuana Alamar V

Indicadores sociales

Durante 2025, la gestión de la relación con las comunidades y la implementación de las iniciativas de inversión social en las propiedades que hoy integran Fibra NEXT estuvieron a cargo de Fibra Uno (FUNO®). Por ello, y con el propósito de establecer una línea base comparable para el portafolio, presentamos la información correspondiente a todo el ejercicio 2025.

4,372
donativos en especie

MXN $153.5M
monto de inversión financiera en la comunidad en 2025

224
organizaciones apoyadas

155
reuniones con ONG, OSC y AC receptoras de nuestros apoyos

201
propiedades participantes en las inversiones financieras en la comunidad

MXN$1,087,598
donados a Fundación FUNO®



100% propiedades participantes en las inversiones comunitarias no financieras

7,675.59 m^2 designados para uso comunitario[26]

26. Superficie que corresponde a espacios interiores y exteriores designados en todas las propiedades del portafolio para actividades y servicios que benefician al público y/o a la comunidad. Estas áreas incluyen, mas no se restringen a auditorios, gimnasios, cafeterías, salones de usos múltiples, áreas de juego, jardines, parques, jardineras y estacionamiento compartido.



Organizaciones apoyadas

Las organizaciones apoyadas en 2025 fueron las siguientes:

- ACNUR México
- Alan Salgado Calleja
- Alas, A.C.
- Aldeas Infantiles México
- Alimento para Todos I.A.P.
- AMANC Ciudad de México
- Ambulancia de los Deseos
- Amigos de Filantrofilia A.C.
- Andino Folk
- Antenas por los Niños
- APAC I.A.P. Asociación Pro-Personas Con Parálisis
- Apapache Autismo
- Aquí Nadie Se Rinde I.A.P.
- Asociación “La Casa del Gato Gazzu”
- Asociación de Payasos Cristianos
- Asociación Mexicana de Ayuda a Niños con Cáncer
- Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias
- Asociación Mexicana de Inversionistas
- Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados A.C.
- Ayuda en Acción
- Ayúdame a Sonreír Ante el Cáncer (ASAC)
- Ayuntamiento de Hermosillo
- Banco de Tapitas A.C.
- Banda de Rock Fly Dragon
- Banda musical “Los Migrantes”
- Bred Diocesano de Guadalajara, A.C.
- Cambiando Modelos
- Campeones de la Vida NR, A.C.
- Campeones de Trompos
- Cáritas de Chihuahua, I.B.P.
- Casa de la Amistad
- Casa Hogar “Niños Siempre Victoriosos”
- Casino “Viva México”
- Centro de Atención Múltiple No. 9 de Coahuila
- Centro de Documentación e Investigación Judío Mex
- Centro de Información y Comunicación Ambiental de Norteamérica A.C.
- Centro Metropolitano para Prevención de la Contaminación y Gestión Integral
- Centro Suma
- Chihuahua Feliz A.C.

- Colaboradores Allux
- Colaboradores e-Group
- Colaboradores FUNO®
- Colegio Hebreo Monte Sinaí A.C.
- Colegio Northridge, a través de Elevadores Schindler, S.A. de C.V.
- Colegio Salesiano
- Colegio Summer Hill
- Comedor infantil Casita de Milagros
- Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural (CORENADR)
- Comité de Ayuda a Desastres y Emergencias Nacionales, A.C.
- Comunidad local de Poza Rica, Veracruz
- Con Diabetes Sí Se Puede
- Concert Live Entertainment
- CONFE
- Consejo Americano de Fomento a la Educación (CAFOE)
- Consejo de la Comunicación
- Cruz Roja Mexicana
- Cuatro Ciénegas
- Darenka para niños con cáncer
- Defensores públicos
- Desarrollo Juvenil del Norte
- Desarrollo Integral de la Familia (DIF)
- Dirección de Cultura del Gobierno de Matamoros
- Drogadictos Anónimos
- Ecolana
- Ednica I.A.P.
- Ejército de Salvación
- Enlace Distrofia
- Escuela de Cruz Roja Mexicana Nuevo León
- Escuela Primaria “Isidro Fabela”
- Escuela Tecnológico del Valle
- Fondo para la Paz
- Formadores Mexicanos A.C.
- Fundación ABC
- Fundación Amparo Serrano
- Fundación Cause Ciudadano
- Fundación Daya
- Fundación Escala
- Fundación Figueroa
- Fundación Freedom
- Fundación FUNO®
- Fundación Impulso Talento
- Fundación John Langdon Down A.C.
- Fundación María Ana Mier de Escandón I.A.P.
- Fundación Marillac
- Fundación Mi Angelito
- Fundación Nutriendo para el Futuro
- Fundación para la Asistencia Educativa FAE I.A.P.
- Fundación Teletón
- Fundación Vive un Mejor Azul para México
- FUNED
- Gari Cd.Juárez A.C.
- Gestratégico Kova A.C.
- Greenpeace México
- Guardia Nacional de México Guerrero
- Hogar Dulce Hogar
- Huellas de Pan
- Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días
- Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
- Instituto Nacional Electoral Querétaro
- Instituto Leonardo Bravo, A.C. Plantel Acapulco
- Integración para la Vida (INPAVI)
- Jaco Gallery
- Jimi Cantú
- Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua
- Juntos por la Niñez
- Juventud, Luz y Esperanza
- La Casa de la Sal, A.C.
- La Gaviota
- La Granjita de Chopos
- Instructora local de Matamoros
- Mariachis de Matamoros
- Medias Naranjas
- Médicos sin Frontera
- Merch Robotix
- Mexicanas Poderosas
- México sin Sordera
- Mi Agency
- Movimiento Congruencia A.C.
- Museo Memoria y Tolerancia
- Mve Partners
- Niños Ramón Guillén
- NMDP México
- Organización Mexicana de Break Dance
- Orquesta Infantil Municipal
- Pablo Taborda
- Pacto por la Primera Infancia
- Patronato Cultural Vizcaya
- Policía Municipal de Playa del Carmen
- Parks Industrial
- Pro Educación I.A.P.
- Pro Empleo
- Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO)
- Programa Adopte Un Talento A.C.
- Programa Nacional Salas de Lectura “Luna Cuenta Cuentera”
- Re.colecto

- Red Banmx Morelos
- Red de Banco de Alimentos CDMX
- Red del Pacto Mundial México A.C.
- Reforestamos México
- Refugio Casa Frida
- Refugio de Animales “Cachorrilandia”
- Reinserta un Mexicano A.C.
- Renovación
- Rescatistas independientes de Ciudad Juárez
- Rossy Salud y Fitness
- Save The Children
- Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México
- Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA)
- Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México
- Secretaría de Marina
- Secretaría de Marina-Escuela de Búsqueda, Rescate y Buceo
- Secretaría de Salud
- Secretaría de Salud Pública
- Secretaría de Turismo del Estado de Hidalgo
- Secretaría del Trabajo y Desarrollo Social de Baja California
- Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana Quintana Roo
- Seguridad Pública municipal de Chihuahua
- Shining México
- Sociedad de Beneficencia Alianza Monte Sinai
- Surfeando Sonrisas
- Techo México
- Tecnológico Nacional de México
- Un Kilo de Ayuda
- Un Mejor Mundo Empieza por Ti
- Unicef México
- Universidad del Atlántico
- Universidad Tecnológica de México
- Universidad Vizcaya de las Américas
- Vuela Sin Límites
- Academias, colegios, compañías y escuelas de danza, música y arte
- Artistas y talentos locales e independientes
- Gobiernos estatales y municipales



260 iniciativas sociales realizadas en inmuebles

3,170 donaciones de artículos, beneficiando a 23 organizaciones e impactando directamente a 13,584 personas



INVERSIÓN SOCIAL

En Fibra NEXT estamos convencidos de que la inversión social es un eje estratégico para generar valor compartido en las comunidades donde operamos. Así, alineamos nuestras acciones con las prioridades de nuestros grupos de interés y enfocamos los recursos en iniciativas que promueven bienestar, desarrollo económico y fortalecimiento del tejido social.

Buscamos desarrollar iniciativas con impacto en salud, educación, empleo, medio ambiente e infraestructura sostenible, priorizando a grupos como mujeres, infancias, comunidad LGBTQ+, personas migrantes y refugiadas, así como madres y padres solteros.

Como parte de las acciones de vinculación social, concluimos una intervención en la Escuela Primaria Isidro Fabela, ubicada en Lerma, Estado de México. Las actividades se desarrollaron durante los meses de abril y mayo, en coordinación con la comunidad escolar, con el objetivo de mejorar las condiciones de infraestructura, seguridad y funcionalidad de los espacios.

Entre las principales acciones realizadas se encuentran:

- Mantenimiento de la estructura metálica sobre la cancha de básquetbol, mediante la eliminación de óxido y la aplicación de recubrimiento protector.
- Rehabilitación de la fachada y portones, para mejorar la imagen y durabilidad de las instalaciones.
- Pintura de mesas y bancas en áreas de uso común destinadas a la alimentación.
- Instalación de iluminación LED en la entrada principal y zonas de tránsito, fortaleciendo la seguridad para el turno vespertino.
- Limpieza general de áreas y retiro de elementos metálicos en la cancha de fútbol.

Con ello, logramos consolidar la relación con nuestras comunidades y contribuir a la dignificación de las instalaciones educativas para la enseñanza y aprendizaje de estudiantes, personal docente y la comunidad escolar.

578 proyectos recibidos en la convocatoria en cinco categorías: salud, educación, emprendimiento económico, medio ambiente e infraestructura sostenible.

“FUNO® te Ayuda a Ayudar”

La convocatoria anual “FUNO® te Ayuda a Ayudar” representa uno de los principales mecanismos para canalizar nuestra inversión social. A través de este proceso, financiamos proyectos de organizaciones de la sociedad civil, mediante criterios que consideran impacto, sostenibilidad, generación de empleo y vinculación con nuestros inmuebles.

Además, promovemos la participación de nuestras y nuestros colaboradores en la selección de proyectos, fortaleciendo una cultura organizacional cimentada en el compromiso social.

En 2025, tuvimos resultados sobresalientes, ya que la convocatoria alcanzó un máximo histórico de proyectos recibidos, reflejo de la confianza del sector social y de la capacidad de nuestra plataforma para impulsar iniciativas con impacto significativo.

Mayor concentración de iniciativas en salud y educación

Participación de organizaciones de múltiples estados del país, destacando Ciudad de México, Estado de México y Nuevo León.

Adicionalmente, uno de los avances más significativos del año fue la evolución del modelo de galerías de arte a embajadas sociales, la cual convirtió nuestros inmuebles en escenarios para experiencias culturales, educativas y recreativas con propósito social.

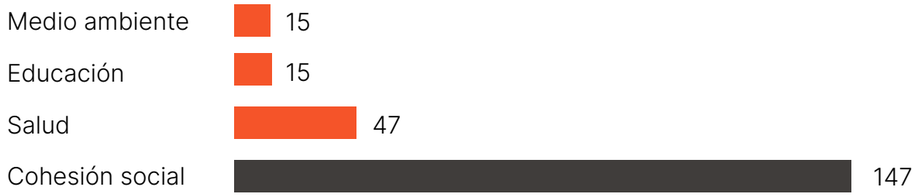
Un ejemplo de ello es la Chido Teka, un espacio gratuito donde las y los jóvenes pueden aprender, expresarse artísticamente y desarrollar habilidades a través de actividades como lectura, deporte y creación artística en colaboración con el Consejo de la Comunicación.

De esta forma, nuestros inmuebles se posicionan como espacios que permiten a nuestros grupos de interés gozar de experiencias que les enriquezcan, como formación, convivencia y desarrollo comunitario.

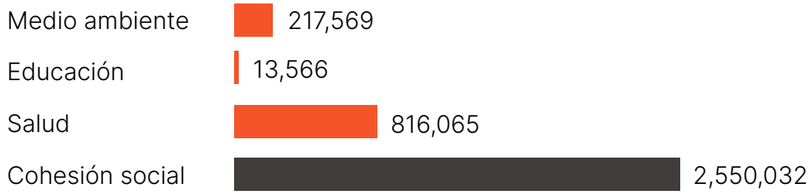


Escuela Primaria Isidro Fabela, Lerma

Organizaciones beneficiadas*



Beneficiarios*



* Con fines históricos y de comparabilidad, se presenta la información correspondiente al ejercicio 2025 de las propiedades que actualmente integran el portafolio de Fibra NEXT. Durante el periodo, la gestión de estas iniciativas estuvo a cargo de Fibra Uno (FUNO®), ya que Fibra NEXT inició operaciones en julio de 2025.



Querétaro Park VI

3,597,232 beneficiarios totales; +25% vs 2024.

Financiamiento directo (MXN)*

Medio ambiente	$3,815,500.00
Educación	$3,865,635.11
Salud	$20,227,363.00
Cohesión social	$125,608,811.60

Donaciones en especie*

Medio ambiente	111
Educación	1,035
Salud	245
Cohesión social	2,981

* Con fines históricos y de comparabilidad, se presenta la información correspondiente al ejercicio 2025 de las propiedades que actualmente integran el portafolio de Fibra NEXT. Durante el periodo, la gestión de estas iniciativas estuvo a cargo de Fibra Uno (FUNO®), ya que Fibra NEXT inició operaciones en julio de 2025.

Donativos financieros destinados a proyectos sociales

Reinserta un Mexicano, A.C.
Implementación de un modelo de atención especializado para niñas, niños y adolescentes sobrevivientes de violencias graves, brindando acompañamiento integral para su recuperación y desarrollo.

Beneficiarios:
91 niñas, niños y adolescentes

Fundación ABC, I.A.P. / Kardias
Contribución a la sostenibilidad de cirugías cardiovasculares pediátricas, particularmente mediante procedimientos de cateterismo en el centro ABC Kardias.

Beneficiarios:
72 niñas y niños

Hábitat para la Humanidad México, A.C.
Mejora de las condiciones de habitabilidad de un albergue indígena en la Sierra Tarahumara, a través de procesos participativos y estándares de calidad.

Beneficiarios:
24 personas

Aquí Nadie se Rinde, I.A.P.
Atención biopsicosocial a niñas, niños y adolescentes con cáncer, incluyendo trasplantes, acompañamiento emocional y desarrollo de habilidades para sus familias.

Beneficiarios:
95 beneficiarios

Cruz Roja Mexicana, I.A.P. (Naucalpan)
Fortalecimiento de la capacidad de respuesta ante desastres mediante la ampliación y modernización de su centro de acopio.

Beneficiarios:

20,000 personas

Antenas por los Niños, A.C.
Facilitación de terapias psicológicas para niñas y niños con enfermedades complejas, así como acompañamiento a sus familias.

Beneficiarios:

21 personas

APAC, I.A.P.
Fortalecimiento de programas de rehabilitación integral para personas con parálisis cerebral, promoviendo su autonomía e inclusión.

Beneficiarios:
más de 700
personas

Amigos de Filantrofilia, A.C. (Women In)
Impulso a la formación de mujeres en sostenibilidad, fortaleciendo capacidades en gestión ambiental y eficiencia de recursos.

Beneficiarios:

200 mujeres

Fundación John Langdon Down, A.C.
Impulso al programa integral que fortalece el desarrollo educativo, físico y social de personas con síndrome de Down.

Beneficiarios:

200 personas

Programa Adopte un Talento, A.C.
Fomento al desarrollo de habilidades científicas y pensamiento crítico en niñas, niños y adolescentes de diversas entidades.

Beneficiarios:

4,500 personas

Gestratégico Kova, A.C.
Implementación de soluciones de saneamiento mediante humedales artificiales en comunidades rurales, mejorando el acceso a agua limpia.

Beneficiarios:

3,489 directos

Banco de Tapitas, A.C.
Desarrollo de talleres de reciclaje y emprendimiento que promueven la economía circular y la generación de ingresos en poblaciones vulnerables.

Beneficiarios:

250 personas

Reforestamos México, A.C.
Contribución a la conservación del corredor de la mariposa monarca mediante la reforestación, capacitación y producción de plantas.

Impacto:
10,500 árboles, 800 personas capacitadas, 100,000 plantas

Fundación para la Asistencia Educativa (FAE), I.A.P.
Mejora del estado nutricional de niñas y niños mediante programas de alimentación y suplementación.

Beneficiarios:
214 niñas y niños

Campeones de la Vida NR, A.C.
Construcción de un albergue para pacientes pediátricos con cáncer, facilitando el acceso a tratamiento y apoyo a sus familias.

Beneficiarios:
6,720 personas al año

Vuela Sin Límites, A.C.
Suministro de medicamentos, estudios y material médico para pacientes pediátricos con cáncer.

Beneficiarios:
50 niñas, niños y adolescentes

AMANC
Apoyo a la continuidad del tratamiento oncológico en niñas, niños y adolescentes, brindando acompañamiento integral a sus familias.

Beneficiarios:
261 personas




Tijuana Cañón del Padre

FUNDACIÓN FUNO®

Línea de reporte

Comité de Fundación FUNO®
↑
Oficina de Sostenibilidad
↑
Oficina de Responsabilidad Social
↑
Oficina Legal y Oficina Fiscal
↑
Oficina de Marketing Corporativo

Estrategia

Impulsamos el desarrollo transversal de las personas y las comunidades en las que operamos, a través del financiamiento de proyectos que incidan en los ejes prioritarios.

Sociedad



Establecemos alianzas con diversas organizaciones para promover sus causas, impulsar la educación y fomentar el desarrollo comunitario en México.

Educación



Nuestro objetivo considera toda actividad estructurada que fomente el desarrollo de habilidades en las personas; abarca todos los oficios, desde la construcción y operación hasta la creación de espacios para el desarrollo de talento.

Infraestructura



Impulsamos el desarrollo sostenible de las comunidades mediante infraestructura resiliente, contribuyendo al fortalecimiento de la economía local.

Alianzas estratégicas



SALUD Y BIENESTAR

Al interior de Fibra NEXT

GRI 3-3, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7

En Fibra NEXT promovemos el bienestar como un motor para el desarrollo de nuestros equipos y la sostenibilidad de la organización. Por ello, durante 2025 fortalecimos las iniciativas de salud física y mental, la prevención de riesgos psicosociales, la convivencia y el acceso a beneficios que contribuyen a la calidad de vida de nuestras personas colaboradoras.

Llevamos a cabo campañas de vacunación contra COVID, influenza y sarampión, y realizamos 65 ventas corporativas. Con el fin de garantizar la alta calidad en los servicios de salud y la accesibilidad al personal, buscamos generar alianzas con dependencias de gobierno e instituciones validadas en temas de salud.

Asimismo, para asegurar la confidencialidad de la información en cuanto a la salud de nuestras personas colaboradoras, firmamos un aviso de privacidad y un convenio de confidencialidad con los usuarios, quienes cuentan con un inventario de salud único, en línea y privado al que tiene acceso únicamente el área de Recursos Humanos.

163 colaboradores de nuestros operadores externos fueron capacitados en salud y seguridad.

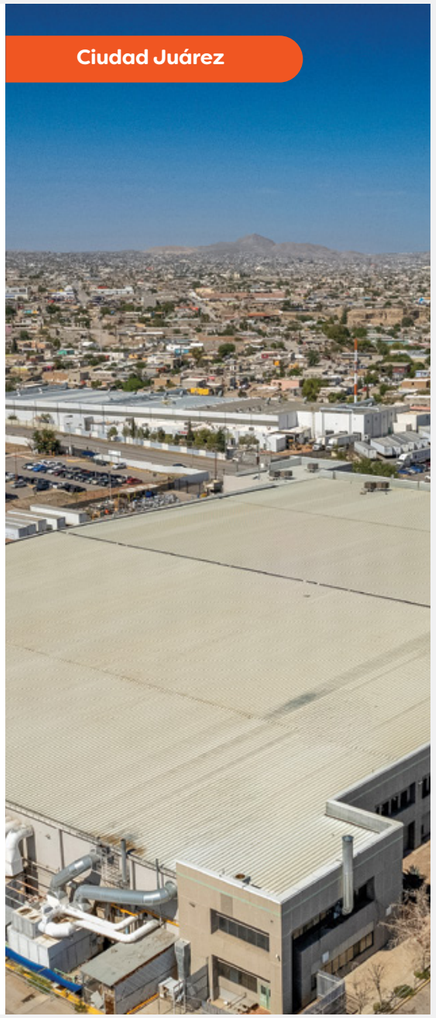
A lo largo del año, realizamos *webinars* en temas clave como salud mental, liderazgo, prevención del suicidio y bienestar integral, además de campañas de comunicación interna alineadas a fechas relevantes en materia de salud y beneficios.

Nuestros colaboradores cuentan con un seguro de gastos médicos mayores que incluye una robusta red de hospitales y médicos especialistas de primer nivel, así como acceso a beneficios a través de convenios con aliados estratégicos.

Seguridad vial

La seguridad vial es un elemento esencial para la continuidad operativa de nuestras propiedades industriales y para la protección del personal, arrendatarios, visitantes, proveedores y contratistas que transitan diariamente por nuestras instalaciones. Por ello, promovemos, junto con los operadores de los parques, la adopción de prácticas que fortalecen la prevención de riesgos, favorecen una circulación ordenada y contribuyen a crear entornos más seguros para todas las personas.

Como parte de este compromiso, impulsamos la implementación de medidas alineadas con las mejores prácticas del sector, orientadas a fortalecer la infraestructura, la cultura de prevención y corresponsabilidad entre todas las personas que interactúan en los parques industriales, así como la capacidad de respuesta ante emergencias, contribuyendo a una operación más segura, eficiente y resiliente. Entre ellas destacan:



Infraestructura segura
- Señalamientos de seguridad y tránsito interno.
- Pasos peatonales identificados y cruces señalizados.
- Semáforos en algunos parques para el tránsito seguro de personas.
- Límites de velocidad dentro de las instalaciones.
- Iluminación en vialidades y áreas de tránsito.



Movilidad ordenada
- Control de acceso vehicular.
- Áreas seguras para carga y descarga.
- Estacionamiento y maniobras.



Respuesta ante emergencias
- Puntos de reunión para casos de emergencia o sismo.
- Capacitación en respuesta a emergencias.
- Simulacros de evacuación y brigadas de atención a emergencias.
- Procedimientos para el reporte e investigación de incidentes viales.



San Martín Obispo



Prevención
- Inspección y mantenimiento de vialidades internas.
- Capacitación en seguridad vial.



En Fibra NEXT promovemos, junto con los operadores de nuestros parques industriales, una cultura de prevención que fortalece la seguridad de las personas y la continuidad de nuestras operaciones y las de nuestros inquilinos.

Indicadores de seguridad y salud

GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-8, 403-9, 403-10

Contamos con un sistema de gestión aplicable a nuestros colaboradores y proveedores.

Indicador	Colaboradores Fibra NEXT
Número de accidentes	0
Número de fatalidades	0
Tasa de accidentes incapacitantes	0
Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral	0
Número de enfermedades laborales	0
Tasa de ausentismo	0
Cantidad de horas trabajadas	6,108 horas laborales anuales

Programa de Bienestar

Promovemos una cultura organizacional centrada en el bienestar de nuestros colaboradores. Por ello, durante 2025, centramos nuestros esfuerzos en sentar las bases para la futura implementación de un modelo de bienestar integral, alineado a la NOM-035-STPS-2018, el cual contempla acciones orientadas a la salud, el equilibrio personal y entornos laborales sanos.

Dada la configuración actual de la estructura organizacional en Fibra NEXT, estamos trabajando en definir una hoja de ruta que permitirá implementar progresivamente el modelo y las iniciativas pertinentes conforme evolucione la operación y crezca nuestro FIBRA.

En cuanto a la gestión de riesgos psicosociales, en 2025 no se realizó la evaluación correspondiente, en línea con lo establecido por la NOM-035, que exenta a organizaciones con menos de 15 personas colaboradoras. Sin embargo, hacia el corto plazo tenemos previsto:

- Difundir información y lineamientos preventivos con el objetivo de sensibilizar sobre la identificación y prevención de riesgos psicosociales.
- Integrarnos a la evaluación periódica de FUNO®, la cual se llevará a cabo en 2027, conforme a la periodicidad normativa.


Ciudad Juárez Río Bravo II

Al exterior de Fibra NEXT

GRI 3-3

En Fibra NEXT, extendemos nuestro compromiso con el bienestar más allá de nuestros inmuebles, actuando de manera coordinada para contribuir al bienestar y la resiliencia de las comunidades donde tenemos presencia.

Durante 2025, ante las inundaciones acontecidas en el estado de Veracruz, colaboramos con FUNO® y organizaciones especializadas como CADENA y la Cruz Roja para recolectar insumos y beneficiar a 200 personas afectadas.

Adicionalmente, con el propósito de promover estilos de vida saludables, la convivencia y el bienestar de nuestra comunidad, en 2025 realizamos el Primer Torneo Deportivo para inquilinos en las instalaciones deportivas de FUNO® Center, ubicado en el Diamante de Parques Industriales de San Martín Obispo y Lago, en Cuautitlán Izcalli. Organizada en conjunto con la empresa especializada en operación de parques industriales que tenemos en esa zona, la iniciativa reunió a 122 personas de nueve empresas diferentes, quienes participaron en las categorías de fútbol soccer varonil y básquetbol femenil, generando un espacio de integración entre nuestros inquilinos.



FUNO Center - San Martín Obispo

La jornada contó con el acompañamiento de la Delegación Naucalpan de Cruz Roja Mexicana, para el cuidado de la salud y la seguridad de las personas asistentes, y con la participación de la asociación civil Árbol de Vida, que comercializó productos con causa para apoyar a productores de pueblos originarios. Cabe señalar que una de sus integrantes también participó en el torneo y formó parte del equipo ganador de básquetbol femenil.

El Primer Torneo Deportivo para inquilinos fue una iniciativa que combinó bienestar, integración, inclusión y vinculación social, sumando la participación de empresas, nuestro operador, la Cruz Roja Mexicana y una organización de apoyo a productores.

NUESTROS INQUILINOS

GRI 3-3, 416-1

Estrategia de vinculación con inquilinos

En Fibra NEXT, llevamos a cabo la gestión de la experiencia del cliente a través de un modelo centralizado que asegura una atención eficiente, homogénea y trazable a lo largo de toda la relación con quienes arrendan nuestros espacios. A través del área nacional de atención a clientes de nuestros operadores, se canalizan y se da seguimiento a las solicitudes operativas de nuestros inquilinos, integrando herramientas tecnológicas y la coordinación interáreas para garantizar la consistencia en el servicio a nivel portafolio. Este enfoque nos permitirá continuar fortaleciendo una relación de largo plazo con los inquilinos y responder de manera ágil a las necesidades de los usuarios en un entorno industrial altamente demandante.

Durante 2025, enfocamos nuestros esfuerzos en estandarizar los procesos y mejorar la eficiencia operativa, acompañando el crecimiento del portafolio con claros lineamientos de atención. La implementación progresiva de estas prácticas asegura que cada nuevo parque industrial se integre bajo los mismos estándares, consolidando una experiencia consistente a nivel nacional.


Querétaro Park VI

Los principales avances alcanzados en 2025 fueron:

- Estandarización del modelo de atención en todos los activos.
- Centralización y trazabilidad de solicitudes mediante plataformas digitales.
- Fortalecimiento de la medición de satisfacción del cliente.
- Mejora en la coordinación entre áreas, reduciendo así los tiempos de respuesta.

Nuestra estrategia para la gestión de la experiencia de los inquilinos se enfoca en:

- Asegurar una atención homogénea y de calidad en todo el portafolio de parques industriales.
- Optimizar tiempos de respuesta y eficiencia operativa.
- Fortalecer la comunicación y la relación de largo plazo con este grupo de interés.
- Medir y mejorar continuamente la percepción del servicio ofrecido.

131
inquilinos participantes en la encuesta

1,561,902.47 m^2
de ABR de cobertura de los inquilinos participantes en la encuesta; 20.7% del ABR total del portafolio industrial

+6.23% de ABR
de cobertura de inquilinos participantes en la encuesta 2025 vs 2024

71.8%
índice de satisfacción de inquilinos

Nuestra estrategia de vinculación se sustenta en una perspectiva equilibrada entre la digitalización y la cercanía, donde la tecnología es crucial para el control y la eficiencia, sin sustituir la atención personalizada. La retroalimentación continua a través de estas encuestas, el análisis de solicitudes y el contacto directo con los inquilinos, permiten identificar oportunidades de mejora e integrar ajustes de forma ágil.

De igual forma, la incorporación de la sostenibilidad como eje transversal en la operación impacta directamente en la experiencia del cliente. Desde la gestión operativa, promovemos prácticas que buscan el uso eficiente de recursos, el mantenimiento preventivo de los inmuebles y la conservación de la infraestructura, lo que se traduce en espacios más seguros, funcionales y confiables para quienes arrendan nuestros espacios. Además, una operación sostenible mejora la percepción del cliente al ofrecer parques industriales alineados con estándares responsables, lo que fortalece la relación con empresas que valoran cada vez más este tipo de prácticas.

Los temas abordados en la encuesta fueron los siguientes:

- Mantenimiento general.
- Atención preventiva durante temporada de lluvias, filtraciones y goteras.
- Adecuaciones y mejora de bodegas.
- Consultas operativas y administrativas.
- Solicitudes de documentación de parques industriales.

Las acciones clave que desarrollaremos para atender estos hallazgos serán:

- Implementar el mantenimiento preventivo y correctivo, priorizar solicitudes críticas, mejorar tiempos de respuesta y dar seguimiento centralizado a través del área de Atención a Clientes.
- Ejecutar los planes preventivos previos a la temporada de lluvias, inspecciones técnicas, atención prioritaria a filtraciones y coordinar la operación para mitigar los riesgos.
- Realizar evaluación técnica y operativa de proyectos, definición de alcances, calendarización de trabajos y acompañamiento continuo al inquilino durante la ejecución y cierre.
- Fortalecer los canales de comunicación, estandarizar respuestas y dar seguimiento a consultas mediante la plataforma digital, con énfasis en una atención clara y oportuna.
- Centralizar y estandarizar la documentación de los parques industriales, mejorar en tiempos de entrega y acompañar a los inquilinos para facilitar el acceso a información y trámites.

NUESTRA CADENA DE SUMINISTRO

GRI 2-6

La gestión de proveedores de Fibra NEXT permite aprovechar procesos y controles ya establecidos para priorizar la eficiencia, la continuidad operativa, la calidad de los bienes y servicios contratados, así como el cumplimiento de los requisitos aplicables. A través de este servicio buscamos mantener una cadena de suministro confiable y competitiva, basada en relaciones comerciales de largo plazo y en criterios claros de desempeño. La gestión considera, entre otros aspectos:

- La calidad y confiabilidad de los bienes y servicios adquiridos.
- La planeación, negociación y eficiencia de los procesos de abastecimiento.
- El desarrollo de relaciones de largo plazo con proveedores estratégicos.
- Una comunicación basada en principios éticos, transparencia y trato equitativo.
- La identificación y atención de riesgos asociados a proveedores, así como el cumplimiento regulatorio y la continuidad operativa.

259 proveedores activos



Puebla II

Nuestra cadena de suministro está compuesta por 30 categorías de compras, y se clasifica en dos niveles de acuerdo con la naturaleza de los bienes y servicios proporcionados:

NIVEL 1	NIVEL 2
Incluye a los proveedores responsables de servicios críticos para la operación de nuestros inmuebles, como seguridad, limpieza, mantenimiento y el suministro de energía y agua.	Comprende a los proveedores que brindan bienes o servicios especializados que son no críticos para la operación cotidiana.

Los proveedores siguen un proceso que abarca desde su incorporación y formalización hasta el seguimiento de su desempeño. Al inicio de la relación comercial, se realiza la validación de información legal, fiscal y operativa para confirmar la capacidad del proveedor, así como la verificación de su cumplimiento normativo. Posteriormente, se formalizan las condiciones mediante contratos que establecen precios, niveles de servicio y responsabilidades.

Una vez incorporados, los proveedores se integran a los sistemas internos para facilitar la gestión y el seguimiento, y reciben orientación sobre los procesos y estándares. De manera continua, su desempeño es evaluado en términos de calidad, tiempos de entrega y cumplimiento, lo que permite mantener altos niveles de servicio y atender oportunamente cualquier desviación.

Selección de proveedores

GRI 3-3, 407-1, 408-1, 409-1

La selección de proveedores considera criterios que permiten evaluar su capacidad y alineación para responder a nuestras necesidades operativas, entre ellos:

- Naturaleza de la actividad que desempeñan
- Trayectoria y experiencia en el mercado
- Calidad comprobable de sus productos o servicios
- Cumplimiento en tiempos de entrega
- Eficiencia en costos
- Capacidad de innovación y valor agregado

Adicionalmente, su desempeño es monitoreado mediante la retroalimentación de las áreas y usuarios que reciben los servicios.

Asimismo, los proveedores deben cumplir con criterios ASG, de acuerdo con su aplicabilidad y características del proveedor, entre los que se encuentran los siguientes:



Ambientales

Contar con:
- Plan de gestión ambiental formal.
- Certificaciones ambientales vigentes.
- Lineamientos para la gestión adecuada de residuos.
- Prácticas de reciclaje o reutilización de materiales o empaques.
- Medición y reporte de su huella de carbono con base en estándares reconocidos.

Sociales

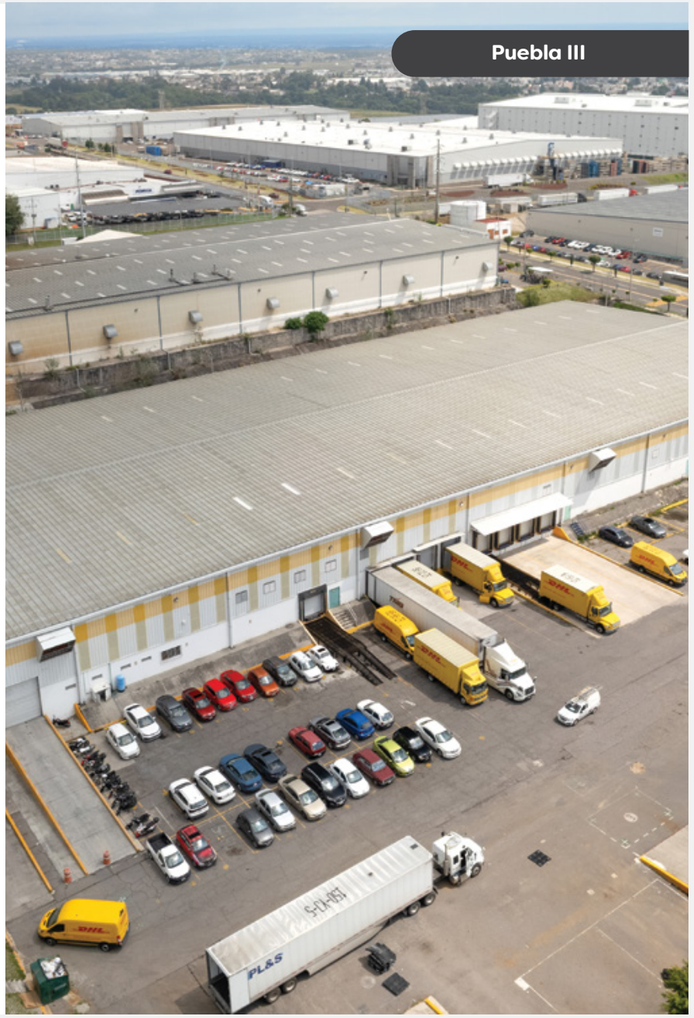
Cumplir con:
- Prácticas laborales responsables y condiciones de trabajo dignas.
- Acceso a seguridad social para su personal.
- Prohibición del trabajo infantil en toda su operación.
- Formación continua a su personal en derechos humanos y principios éticos.
- Evaluación de riesgos psicosociales.
- Políticas de Diversidad e Inclusión (DeI).

Gobernanza

- Firma de los lineamientos de proveedores:
  - Cláusula anticorrupción
  - Alineación a la Declaración Universal de los Derechos Humanos
  - Cumplimiento del Código de Ética de Fibra NEXT
  - Programas anticorrupción y de prevención de lavado de dinero
  - Protección de datos personales
  - Auditorías
  - Línea de denuncias
- Opinión de cumplimiento ante el SAT, para garantizar tributación y transparencia fiscal.

A través de este modelo de gestión se da seguimiento a los riesgos asociados a nuestra cadena de suministro. Entre los principales riesgos identificados destacan:
- Posibles incumplimientos en prácticas laborales por parte de proveedores de servicios como seguridad, limpieza y jardinería.
- Casos de discriminación.
- Incumplimiento ambiental.

Para atender estos riesgos, durante 2025 se aplicaron controles y procesos clave que se aplican en la gestión de proveedores y que dan soporte a Fibra NEXT, incluyendo:
- Mejora en los procesos de alta y validación de proveedores.
- Auditorías realizadas por un tercero independiente.
- Optimización de la base de proveedores.
- Mayor control en la gestión de requisiciones.
- Definición de objetivos y métricas de desempeño claras.



Certificación de proveedores

Tenemos previsto adoptar para nuestra cadena de suministro el proceso de certificación de proveedores desarrollado por FUNO®, orientado a verificar que los servicios y productos contratados cumplan con criterios técnicos, operativos y de cumplimiento, así como la alineación con nuestros principios éticos y normativos.

Durante 2025, este proceso se encontraba en actualización, con miras a fortalecer y homologar los criterios utilizados para la evaluación y gestión de proveedores. Una vez formalizado, su aplicación en Fibra NEXT contribuirá a contar con mayor trazabilidad de la información y a fortalecer la gestión de nuestra cadena de suministro.


Querétaro Park VI

Desarrollo de proveedores

Contamos con iniciativas mediante las cuales impulsamos el desarrollo de las empresas que proveen, con el propósito de fortalecer su competitividad y desempeño, y de esta manera asegurar una cadena de suministro eficiente, resiliente y alineada con los estándares de calidad, sostenibilidad y cumplimiento de Fibra NEXT. Entre las acciones que realizamos destacan:

- Construir relaciones de beneficio mutuo bajo un enfoque “ganar-ganar”.
- Mejorar la calidad de los servicios que ofrecen.
- Impulsar sectores estratégicos mediante el fortalecimiento de la cadena productiva de Fibra NEXT, promoviendo una comunicación directa y eficiente con proveedores.
- Optimizar costos y asegurar condiciones comerciales competitivas.
- Incrementar la transparencia y trazabilidad para identificar cuellos de botella y cumplir con los lineamientos de nuestra organización.
- Desarrollar planes de cadena de suministro basados en riesgos, incorporando análisis de escenarios y herramientas de analítica avanzada.
- Anticipar y gestionar riesgos operativos para reducir interrupciones y tiempos de inactividad.
- Establecer ciclos de retroalimentación continua que impulsen la mejora e innovación.
- Integrar prácticas sostenibles en toda la cadena de suministro para reducir emisiones, residuos e impactos ambientales.



Centrumpark

Capital Natural

Capital Natural: soluciones para la eficiencia

Línea de reporte

Comité Técnico
↑
Comité de Ética y Sostenibilidad
↑
Dirección General
↑
Oficina de Sostenibilidad
↑
Director Operativo de operadores
↑
Área de Sostenibilidad del operador
↑
Administrador de la propiedad (Property Manager)

OBJETIVOS

Los indicadores ambientales presentados en este informe —incluidos los consumos de energía, agua y combustibles, la generación de residuos y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)— corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 para el portafolio de propiedades que integró Fibra NEXT al cierre del ejercicio. Dado que nuestro Fideicomiso inició operaciones en julio de 2025 y la incorporación de los activos se realizó de manera gradual durante el segundo semestre del año, una parte de esta información fue generada antes de su integración a Fibra NEXT y, por lo tanto, no es atribuible en su totalidad a la operación de nuestra organización. Su inclusión en este informe tiene como propósito comenzar a construir un histórico del desempeño ASG relevante de las propiedades que permita dar seguimiento a su evolución y realizar comparaciones consistentes en ejercicios posteriores. En este contexto, 2026 será el primer año completo de operación del portafolio y se establecerá como año base para nuestros indicadores.



Ámbito	Objetivo	Estrategia	Año objetivo
Energía	Aumentar en 30% el porcentaje de naves con iluminación LED instalada	▪ Incorporar iluminación LED desde el desarrollo y adquisición de las naves. ▪ Sustituir progresivamente las luminarias existentes por tecnología LED.	2050
Agua	Contar con al menos un sistema de tratamiento de aguas residuales, captación de aguas pluviales o de reinyección de agua al subsuelo en cada parque industrial.	▪ Identificar las propiedades que cuentan con sistemas de tratamiento de aguas residuales, captación de agua pluvial o reinyección de agua al subsuelo. ▪ Evaluar la factibilidad de implementar los sistemas más adecuados en las propiedades que aún no cuentan con ellos.	2040
Conservación	Rehabilitar anualmente al menos un área de prioridad para los servicios ecosistémicos	Realizar anualmente una jornada de voluntariado orientada a la conservación y rehabilitación de áreas prioritarias para los servicios ecosistémicos.	2030
Certificación de Propiedades	Certificar el 80% del portafolio con esquemas de edificaciones sostenibles (LEED®, BOMA, o EDGE)	▪ Reconvertir activos. ▪ Realizar remodelaciones y ampliaciones. ▪ Instalar tecnologías más eficientes en iluminación y consumo de agua. ▪ Contar con diseños con iluminación natural. ▪ Efectuar adecuaciones para permitir ventilación natural. ▪ Adecuar el diseño y construcción de las naves industriales. ▪ Implementar nuevas prácticas para la recolección y separación de residuos sólidos. ▪ Implementar prácticas operativas eficientes con los recursos en los parques industriales.	2050

GESTIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

GRI 3-3, 302-1, 302-2, 302-3, CRE1
SASB IF-RE-130A.5, IF-RE-410A.3

Para Fibra NEXT, la eficiencia energética es un componente estratégico para fortalecer la competitividad y resiliencia de nuestro portafolio industrial. Buscamos avanzar hacia una operación más sostenible mediante la optimización del consumo de energía y la gradual incorporación de soluciones de menor impacto ambiental, lo que a su vez contribuye a reducir costos operativos e incrementar la eficiencia de nuestros inmuebles.

Como parte de este compromiso, en 2025 trabajamos en la elaboración de nuestra Política de Sostenibilidad, cuya entrada en vigor está prevista para enero de 2026. En ella establecemos lineamientos para impulsar el uso eficiente de la energía, promover la incorporación de fuentes renovables, fortalecer la medición del desempeño energético e identificar oportunidades de mejora continua en nuestras operaciones.


Tultipark III

Iniciativas 2025

En 2025 instalamos 2,001 paneles solares en Centrum Park, Estado de México, los cuales comenzaron a operar en junio. Durante su primer año de funcionamiento generaron 412,049 kWh, contribuyendo a una reducción de 9.6% en la facturación de electricidad. Estimamos que este sistema producirá alrededor de 1.6 millones de kWh anuales, con una disminución aproximada de 26.5% en el consumo facturado de energía eléctrica.

Se instalaron 40 paneles solares en el FUNO® Center, ubicado en el complejo industrial de San Martín Obispo, Estado de México, como parte de la estrategia de nuestro operador para reducir el consumo de energía en las oficinas desde donde se gestionan y administran los parques industriales de la zona. En 2025, este sistema generó 13,323 kWh aproximadamente, lo que representó una reducción de 93% en la facturación de electricidad vs. 2024.

Consumo de energía eléctrica

8,432,220.63 kWh de energía eléctrica consumidos en 2025

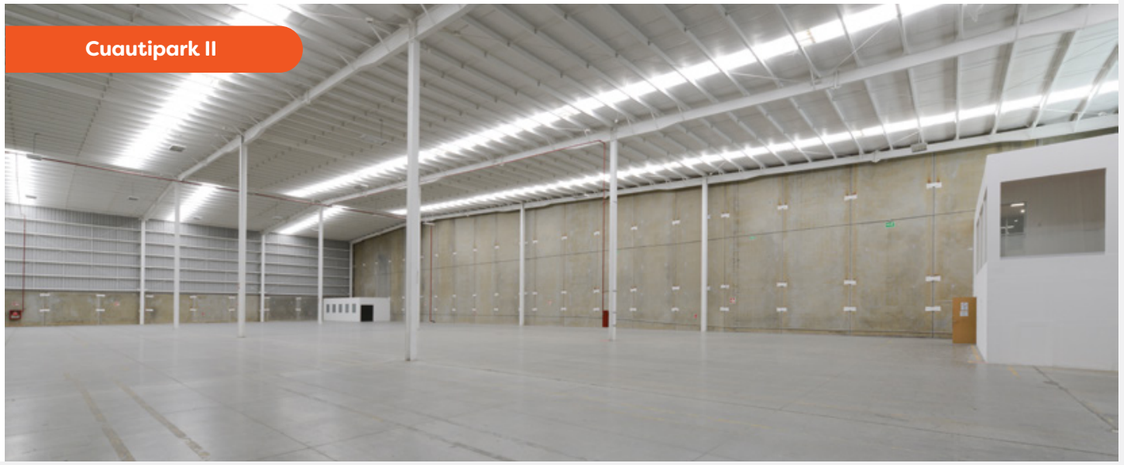
Intensidad de energía de 1.25 kWh/m^2

Notas:
- El año base será 2026.
- En 2025, el consumo de energía eléctrica fue de 8,432,220.63 kWh, cantidad que corresponde a las propiedades donde los operadores de Fibra NEXT consumen energía eléctrica durante el desarrollo de sus actividades (89.45% del ABR total).
- El 95.11% de la electricidad consumida en 2025 provino de la red, mientras que el 4.89% fue generada a través de paneles solares.

Consumo de combustibles fósiles y electricidad

Combustible	Inmuebles en los que los operadores de Fibra NEXT consumen energéticos en el desarrollo de sus actividades (GJ)	Inmuebles con consumos de energéticos por parte de inquilinos (GJ)
Diésel	391.27	32.04
Gas LP	6.27	0
Gas natural	0	11,313.95
Gasolina	1,443.55	0
Electricidad	30,355.75	427,205.58
Electricidad renovable	1,483.37	0
Total	**33,680.21**	**438,551.57**

Nota. El total de energía renovable autogenerada dentro de la organización fue de 412,049 kWh, equivalente a 1,483.37 GJ. El 100% fue por consumo de electricidad.


Cuautipark II



GESTIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS

GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, CRE2
SASB IF-RE-140A.2, IF-RE-140A.4

La gestión responsable del agua es un componente fundamental para la operación de nuestro portafolio industrial y para la resiliencia de los activos en el largo plazo. En 2025 desarrollamos la Política de Sostenibilidad, cuya entrada en vigor está prevista para enero de 2026 y que establece lineamientos para promover el uso eficiente del recurso hídrico, fortalecer su medición e identificar oportunidades de mejora en nuestras operaciones.

Dada la naturaleza de nuestro negocio, el consumo de agua se presenta de forma diferenciada, ya que corresponde a dos tipos de usuarios con actividades y controles operacionales distintos:

- Operadores, responsables del consumo de agua asociado a la administración, mantenimiento y operación de las propiedades.
- Inquilinos, responsables del consumo derivado de sus procesos productivos y actividades propias dentro de los inmuebles.

Iniciativas 2025

Avance en la consolidación de la información hídrica de nuestro portafolio mediante un trabajo conjunto con operadores e inquilinos.

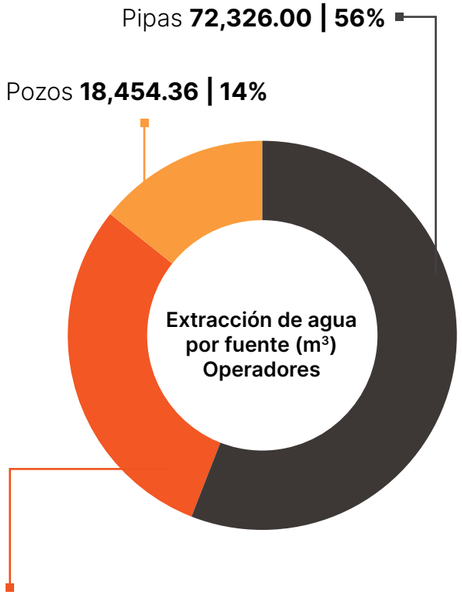
Tratamiento de aguas residuales.

El total de agua extraída en 2025 corresponde a una cobertura del 74.63% del Área Bruta Rentable (ABR) del portafolio, y se integra de la siguiente forma:

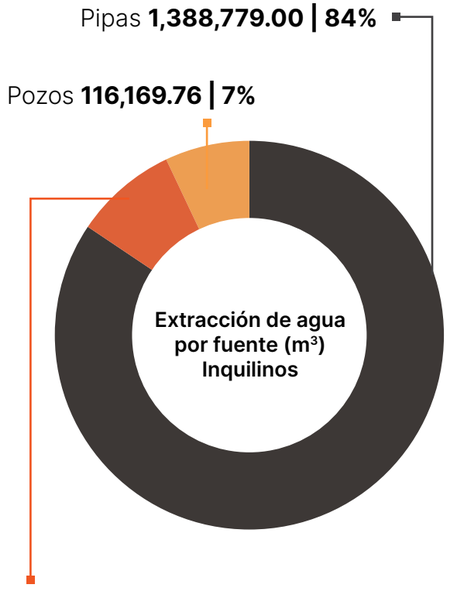
Agua extraída en propiedades de Fibra NEXT (m^3)		Porcentaje del consumo
Operadores	129,853.97	7%
Inquilinos	1,645,918.54	93%
Total	**1,775,772.51**	**100%**

Una proporción significativa de la extracción de agua se concentra en zonas con niveles de estrés hídrico alto y muy alto, lo que refuerza la importancia de fortalecer la gestión eficiente del recurso.

- De la extracción total de agua por parte de los operadores en propiedades de Fibra NEXT, el 99.6% corresponde a zonas de estrés hídrico alto y muy alto, lo que equivale a 129,333.48 m^3, en una superficie de 3,781,414.42 m^2. Esto representa el 51.13% del total del portafolio.
- De la extracción total de agua por parte de los inquilinos en propiedades de Fibra NEXT, el 99.7% corresponde a zonas de estrés hídrico alto y muy alto, lo que equivale a 1,641,107.54 m^3, en una superficie de 4,278,522.81 m^2. Esto representa el 56.72% del total del portafolio.



Nota. Estos datos corresponden a 91 propiedades donde los operadores consumen agua para el desarrollo de sus actividades, equivalente a un ABR de 3,894,664.96 m² (51.63% del ABR total).



Nota. Estos datos corresponden a 57 propiedades donde los inquilinos consumen agua para el desarrollo de sus actividades, equivalente a un ABR de 4,308,754.66 m² (57.12% del ABR total).

Intensidad hídrica

0.03 m^3/m^2

ocupado en inmuebles con consumo de operadores en el desarrollo de sus actividades

0.39 m^3/m^2

ocupado en inmuebles con consumo de inquilinos en el desarrollo de sus actividades

28

inmuebles con plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR), lo que representa el 36.71% del ABR del portafolio

171,494.67 m^3

provenientes de Plantas de Tratamiento de Agua Residual gestionadas por Fibra NEXT y 48,730.92 m^3 proveniente de Plantas de Tratamiento de Agua Residual gestionadas por terceros[27]



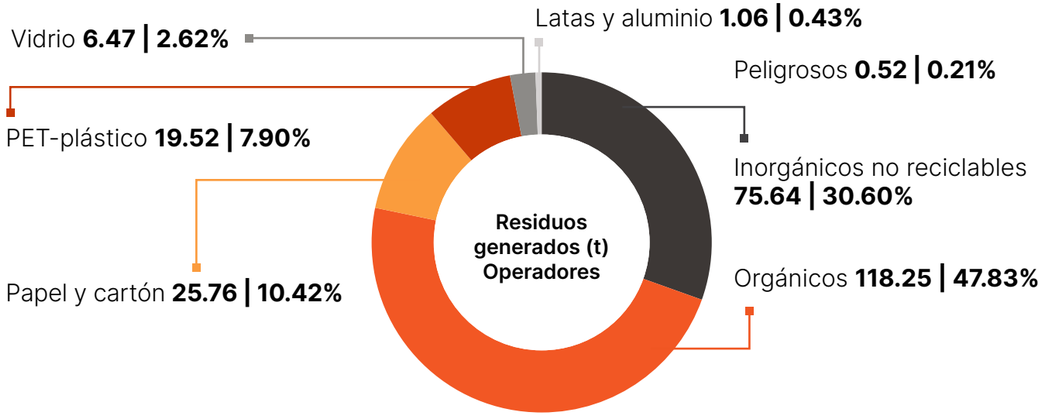
27. El volumen de agua tratada en las PTAR gestionadas por Fibra NEXT (171,494.67 m^3) corresponde al 15.36% del agua consumida, mientras que el volumen de agua tratada en las PTAR gestionadas por terceros (48,730.92 m^3) representa 0% del agua consumida.

GESTIÓN DE RESIDUOS

GRI 3-3, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

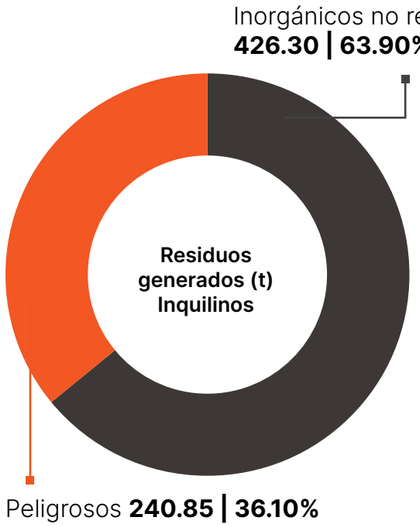
Debido a la naturaleza de nuestro negocio, presentamos información de manera diferenciada entre operadores, responsables de los residuos generados por la administración y operación de los inmuebles, e inquilinos, quienes gestionan los residuos derivados de sus propias actividades dentro de las propiedades.

En 2025, nuestros operadores generaron 247.22 toneladas de residuos en el desarrollo de sus actividades.



Notas:
- 100% de los residuos generados fueron dispuestos en relleno sanitario. Los residuos peligrosos son enviados a confinamiento controlado.
- Los datos representan los residuos generados por los operadores de Fibra NEXT en el desarrollo de sus actividades.
- Los datos representan 89.45% del ABR total del portafolio.
- No se generaron residuos sanitarios ni otros materiales reciclables.
- No hubo residuos que fueran usados, reciclados o vendidos.

Por su parte, nuestros inquilinos generaron 667.14 toneladas en el desarrollo de sus actividades.



Notas:
- 100% de los residuos generados fueron dispuestos en relleno sanitario. Los residuos peligrosos son enviados a confinamiento controlado.
- Los datos representan los residuos generados por inquilinos de Fibra NEXT en el desarrollo de sus actividades.
- Los datos representan 17.79% del ABR total del portafolio.



ACCIÓN CLIMÁTICA

GRI 3-3
SASB IF-RE-450A.2

La gestión del cambio climático representa una prioridad para la evolución de Fibra NEXT como vehículo inmobiliario especializado en el segmento industrial. Durante 2025 sentamos las bases para desarrollar una estrategia climática que nos permitirá conocer nuestra huella de carbono, fortalecer la calidad de la información disponible y establecer objetivos de reducción basados en datos.

Como parte de este proceso, iniciamos la consolidación de la información necesaria para elaborar el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) correspondiente al portafolio. Asimismo, definimos que 2026 será nuestro año base, a partir del cual construiremos un historial de información que nos permitirá establecer indicadores de desempeño y metas de reducción para los próximos años.

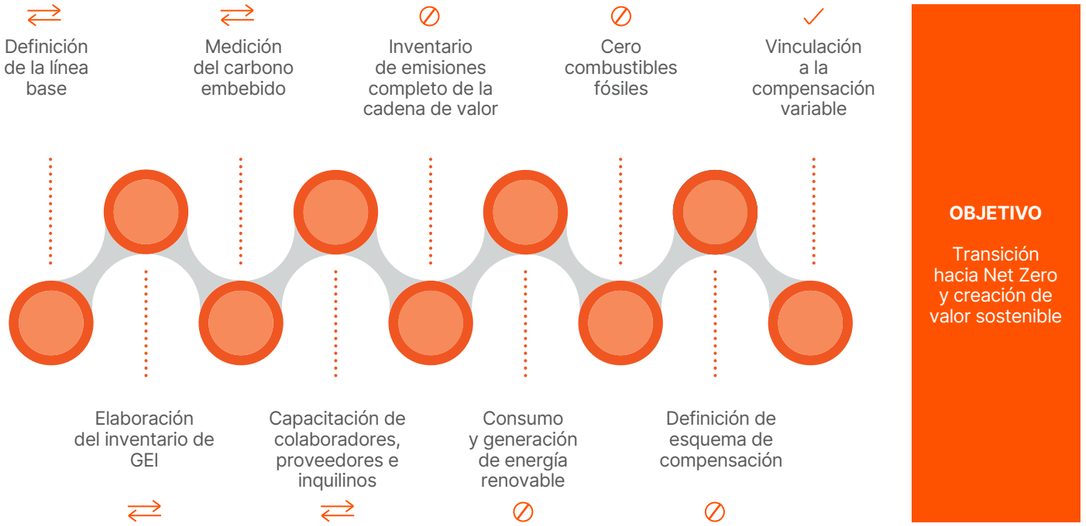

San Martín Obispo III

Nuestra ruta hacia “Cero neto”

La transición hacia un portafolio con emisiones netas cero requiere una implementación gradual, por lo que hemos definido una hoja de ruta preliminar que orientará el desarrollo de nuestra estrategia climática durante los próximos años. Nuestra ruta preliminar considera, entre otras acciones:

- Definir el año base para la medición de emisiones.
- Elaborar y fortalecer el inventario de emisiones de GEI.
- Incorporar el análisis del carbono embebido.
- Fortalecer la recopilación de información mediante la capacitación y colaboración con operadores, proveedores e inquilinos.
- Ampliar progresivamente el inventario de emisiones hacia la cadena de valor.
- Incrementar el consumo y la generación de energía renovable.
- Avanzar hacia la eliminación gradual del uso de combustibles fósiles.
- Desarrollar esquemas de compensación de emisiones.
- Vincular el avance en metas y objetivos a la compensación variable.
- Alcanzar una operación alineada con el objetivo de emisiones netas cero.

RUTA HACIA CERO NETO



En 2025 elaboramos nuestro primer inventario de emisiones de GEI con información de todo el ejercicio para comenzar a construir un histórico del portafolio, aunque una parte de estos datos corresponde al periodo previo a la incorporación de las propiedades a Fibra NEXT. El ejercicio 2026 se establecerá como año base, al ser el primero con el portafolio integrado durante todo el año y con verificación externa del inventario. A partir de esta base, fortaleceremos nuestra hoja de ruta de descarbonización, definiremos prioridades y daremos seguimiento a nuestro desempeño climático.

Gestión de nuestra huella de carbono

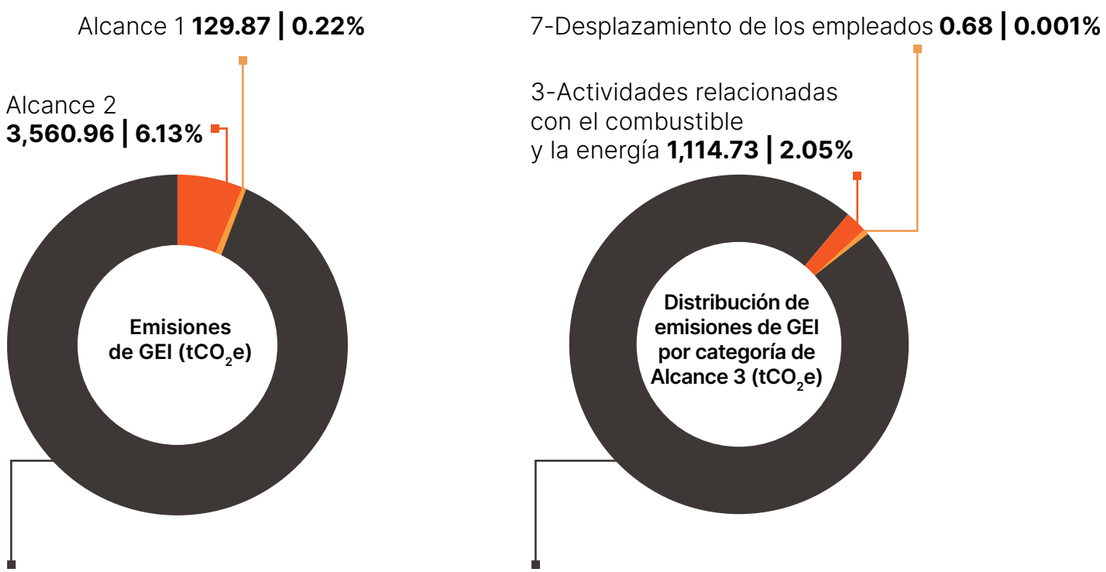
GRI 3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-7, CRE3

Como parte de las iniciativas desarrolladas durante 2025 para reducir las emisiones asociadas al consumo de energía, instalamos sistemas fotovoltaicos en Centrum Park y en el FUNO® Center. Estos proyectos constituyen las primeras acciones para incrementar la generación de energía renovable en el portafolio y contribuir a una operación cada vez más eficiente desde el punto de vista energético.

En 2025 iniciamos la construcción del inventario de emisiones de gases de efecto invernadero del portafolio, considerando las principales fuentes de emisión asociadas a nuestra operación.

NUESTRO INVENTARIO DE EMISIONES DE GEI
Fuentes de emisión asociadas a nuestra operación

ALCANCE 1 EMISIONES DIRECTAS	Consumo de combustibles (gasolina, diésel y gas LP) utilizado por los operadores durante la administración de las propiedades.
ALCANCE 2 EMISIONES INDIRECTAS POR ENERGÍA	Consumo de energía eléctrica de los operadores durante la administración de las propiedades.
ALCANCE 3 OTRAS EMISIONES INDIRECTAS	Actividades relacionadas con combustibles y energía, desplazamiento de colaboradores y consumo de energía de los inmuebles arrendados por los inquilinos.



3,690.83 tCO_2e emitidas[28] en 2025.

28. Comprende únicamente las emisiones de GEI de alcances 1 y 2.

Intensidad de emisiones de GEI 0.001 tCO_2e/m^2 [29].

29. Nuestra intensidad de emisiones contempla únicamente emisiones de GEI de alcances 1 y 2; lo que corresponde a 6,747,255.78 m^2 (89.45% del ABR).

TIPO DE FUENTE (ALCANCE 1 Y 2)

Combustible	CO_2 (tCO_2e)	CH_4 (tCO_2e)	N_2O (tCO_2e)	Total (tCO_2e)
Energía eléctrica	3,560.96	0	0	3,560.96
Diésel	28.99	0.03	0.06	29.1
Gas natural	0	0	0	0
Gasolinas y NAFTAS	100.04	0.12	0.23	100.4
Gas LP	0.4	0	0	0.4
Total	**3,690.38**	**0.15**	**0.29**	**3,690.8**



CAPITAL INDUSTRIAL: CONSTRUYENDO UN PORTAFOLIO SOSTENIBLE

Portafolio certificado

GRI 3-3, 416-1, CRE8
SASB IF-RE-130A.4, IF-RE-130A.5

En Fibra NEXT buscamos que nuestras propiedades incorporen criterios de sostenibilidad a lo largo de todo su ciclo de vida, desde el desarrollo y la adquisición hasta su operación y administración. La certificación de nuestras propiedades refleja este compromiso y contribuye a ofrecer espacios más eficientes, competitivos y alineados con las necesidades de nuestros inquilinos.

AVANZAMOS HACIA UN PORTAFOLIO CERTIFICADO

De conformidad con nuestro objetivo de alcanzar el 80% del portafolio certificado bajo un esquema de certificación en edificios sostenibles (LEED®, BOMA o EDGE) para 2050:

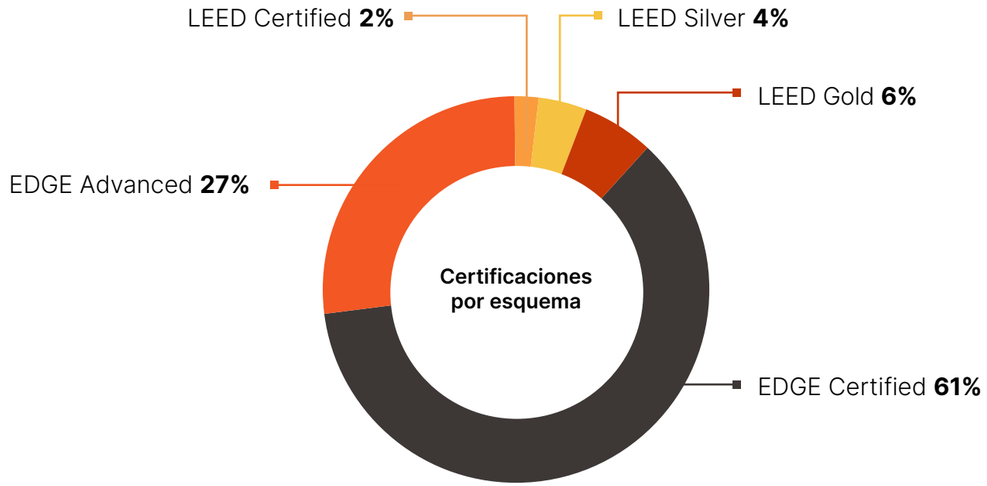
AL CIERRE DE 2025

2,897,540.16 m²
de nuestro portafolio contaban con certificaciones LEED® o EDGE

38.4%
de nuestra Área Bruta Rentable (ABR) total.

ABR CERTIFICADA POR REGIÓN

29.0%	7.5%	0.9%	1.0%
Centro	Norte	Bajío y Occidente	Mercados Secundarios







California Kronos

Certificaciones del Portafolio: Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad

Al cierre de 2025, el 38.4% de nuestro portafolio contaba con certificaciones de edificación sostenible. Para nuestros instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad, sin embargo, el cumplimiento del KPI asociado a estas certificaciones se determina conforme a los criterios de elegibilidad establecidos en nuestro Marco de Referencia para Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad, que establece los compromisos públicos asumidos con inversionistas. Bajo estos criterios, 2,725,404.6 m², equivalentes al 36.1% del ABR total fueron considerados elegibles al cierre del ejercicio.

Para 2025, 36.1% del ABR cumple con los criterios de elegibilidad establecidos en nuestro Marco de Referencia para Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad.

Como resultado, al cierre del año alcanzamos el Objetivo de Desempeño en Sostenibilidad (SPT) establecido para 2025 en nuestros instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad.

28%
Meta pública para financiamiento en 2025

38.4%
certificado total

36.1%
certificado para financiamiento

GREEN LEASE EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

29.72% de los contratos de arrendamiento contaban con cláusula verde al cierre de 2025[30].

30. Avanzaremos de manera progresiva en la incorporación de cláusulas verdes en nuevos contratos y renovaciones, con el objetivo de ampliar su cobertura año con año.

LEED® Volume

Como parte de nuestra estrategia de certificación, trabajamos bajo el enfoque LEED® Volume, un programa diseñado para facilitar la certificación de múltiples edificios con características similares mediante un prototipo previamente aprobado. Este modelo establece criterios comunes y altos estándares en aspectos como energía, agua y materiales, lo que permite aprovechar las similitudes en el diseño y las mejores prácticas de construcción para agilizar los procesos de certificación y optimizar tiempos y costos.

El prototipo es un modelo base con altos estándares de energía, agua y materiales.

Actualmente contamos con un prototipo preaprobado y trabajamos de manera coordinada con los desarrolladores y nuestros operadores para avanzar hacia la incorporación de estos criterios estandarizados en el diseño de nuevas naves industriales.





Anexos

ACERCA DE NUESTRO INFORME

GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 3-1
SASB IF-RE-130A.1, IF-RE-000.C

Presentamos el primer Informe Anual Integrado de Fibra NEXT, correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025. Este documento comunica nuestro desempeño financiero, ambiental, social y de gobernanza, así como los principales avances en la consolidación de nuestra estrategia de negocio y de sostenibilidad.

El informe ha sido elaborado de conformidad con los Estándares GRI y considera, como referencia, los lineamientos emitidos por el *International Sustainability Standards Board* (ISSB), las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), los estándares del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y los Diez Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Durante 2025 establecimos nuestra estrategia inicial de sostenibilidad, que marca el punto de partida para integrar progresivamente los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en nuestra gestión y toma de decisiones. A partir de ella, orientaremos nuestras acciones y daremos seguimiento a los temas materiales, aunado a que fortaleceremos y ajustaremos nuestro enfoque conforme avance su implementación y evolucione nuestra gestión de la sostenibilidad.

Al cierre de 2025, nuestro portafolio estaba integrado por 201 propiedades, equivalentes al mismo número de operaciones.

A lo largo del reporte, aparecen los términos “empresa especializada” y “operadora”, los cuales son utilizados de manera indistinta para identificar a las empresas que prestan los servicios de operación y administración de los inmuebles de Fibra NEXT. En aquellos indicadores donde se reporta información de operadores, esta corresponde a la principal empresa operadora, que representa aproximadamente el 75% del ABR del portafolio.

Para el reporte de indicadores ambientales se consideró la siguiente cobertura operativa:

- **Energía:** 78.11% de las operaciones y 89.45% del ABR.
- **Emisiones de GEI:** 78.11% de las operaciones y 89.45% del ABR.
- **Agua (operación de los inmuebles):** 73.63% de las operaciones y 81.56% del ABR.
- **Residuos:** 78.11% de las operaciones y 89.45% del ABR.

Las intensidades de energía y emisiones se calcularon con base en el ABR de 6,747,255.78 m², mientras que la intensidad hídrica considera 3,810,313.77 m² correspondientes a las propiedades donde el operador tiene consumo de agua para el desarrollo de sus actividades.

Los indicadores ambientales presentados en este informe —incluidos los consumos de energía, agua y combustibles, la generación de residuos y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)— corres-


San José

ponden al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 para el portafolio de propiedades que integró Fibra NEXT al cierre del ejercicio. Dado que nuestro Fideicomiso inició operaciones en julio de 2025 y la incorporación de los activos se realizó de manera gradual durante el segundo semestre del año, una parte de esta información fue generada antes de su integración a Fibra NEXT y, por lo tanto, no es atribuible en su totalidad a la operación de nuestra organización. Su inclusión tiene como propósito comenzar a construir un histórico del desempeño ASG relevante de las propiedades que permita dar seguimiento a su evolución y realizar comparaciones consistentes en ejercicios posteriores. En este contexto, 2026 será el primer año completo de operación del portafolio y se establecerá como año base para nuestros indicadores.

Para el cálculo del consumo de energía se utilizaron poderes caloríficos publicados por fuentes gubernamentales. Los factores de emisión empleados corresponden a metodologías y referencias oficiales de la SEMARNAT y del Registro Nacional de Emisiones (RENE), así como al Factor de Emisión del Sistema Eléctrico Nacional (FESEN) y a factores específicos para viajes terrestres de negocios.

Salvo que se indique lo contrario, todos los montos monetarios se presentan en pesos mexicanos (MXN) y la abreviatura M corresponde a millones de pesos.


Hermosillo Dia

INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE

GRI 2-5

Fideicomiso Fibra NEXT

Aseguramiento limitado sobre información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Informe Anual Integrado 2025 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2025



Informe de Aseguramiento Limitado del profesional independiente sobre información seleccionada de sostenibilidad de Fideicomiso Fibra NEXT

Información objeto del encargo de aseguramiento

Hemos sido contratados por la Administración de Fideicomiso Fibra NEXT ("Fibra NEXT" o la "Entidad") para realizar un encargo de aseguramiento limitado sobre información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Informe Anual Integrado 2025 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Nuestro trabajo fue realizado por un equipo independiente y multidisciplinario incluyendo profesionales de aseguramiento y especialistas en sostenibilidad.

Nuestro compromiso de aseguramiento limitado se realizó únicamente en relación con la información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Anexo A. Nuestro informe de aseguramiento no se extiende a información de periodos anteriores ni otra información incluida en el Informe Anual Integrado 2025, ni otra información relacionada a dicho reporte que pudiera contener imágenes, audios o videos.

Criterios utilizados para la preparación de la información objeto del encargo ("Criterio")

La información seleccionada de sostenibilidad, incluida en el Anexo A, ha sido preparada y presentada de conformidad con las métricas desarrolladas de forma interna por la Administración de Fibra NEXT.

Responsabilidad de Fibra NEXT en relación con la información seleccionada de sostenibilidad

La Administración de Fibra NEXT es responsable de la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad de conformidad con las métricas desarrolladas de forma interna. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y ejecución de controles internos sobre la información relevante para la preparación de la información seleccionada que esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Limitaciones inherentes del encargo de aseguramiento

La información de sostenibilidad seleccionada está sujeta a incertidumbre inherente debido al uso de información no financiera la cual es objeto de mayores limitaciones inherentes que la información financiera, dada la naturaleza de los métodos utilizados para determinar, calcular, hacer muestreos o estimar dicha información. En la preparación de la información seleccionada, la Entidad efectúa interpretaciones cualitativas sobre la relevancia, la materialidad y la exactitud de la información que están sujetas a supuestos y juicios.



INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE

GRI 2-5

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y éticos del Código de Ética Profesional del Contador Público emitido por el International Ethics Standard Board for Accountants ("IESBA"), el cual se basa en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra Firma aplica el International Standard on Quality Management 1 ("ISQM 1") y mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relacionados con el cumplimiento de requisitos éticos, estándares profesionales, y requisitos de leyes y regulaciones aplicables.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión de aseguramiento limitado sobre la información seleccionada de sostenibilidad por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, con base en los procedimientos que hemos efectuado y la evidencia que hemos obtenido. Llevamos a cabo nuestro compromiso de aseguramiento limitado de acuerdo con el Estándar Internacional para Trabajos de Aseguramiento 3000 (Revisada), encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica ("ISAE 3000") emitido por el International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB"). Este estándar requiere la planeación y realización del compromiso para obtener la seguridad limitada acerca de si la información seleccionada está libre de errores materiales.

Un compromiso de aseguramiento limitado realizado de acuerdo con ISAE 3000 implica evaluar la idoneidad en las circunstancias del uso de las métricas desarrolladas de forma interna por Fibra NEXT como base para la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad, evaluando los riesgos de error material de la información ya sea debido a fraude o error, respondiendo a los riesgos evaluados según sea necesario en las circunstancias, y evaluando la presentación general de la información seleccionada de sostenibilidad. Un compromiso de aseguramiento limitado tiene un alcance sustancialmente menor que un compromiso de aseguramiento razonable en relación con los procedimientos de evaluación de riesgos, incluida la comprensión del control interno, y los procedimientos realizados en respuesta a los riesgos evaluados.

Los procedimientos que realizamos se basaron en nuestro juicio profesional e incluyeron indagaciones, observación de los procesos realizados, inspección de documentos, procedimientos analíticos, evaluación de la idoneidad de los métodos de cuantificación, y acuerdo o conciliación con los registros subyacentes.

Dadas las circunstancias del compromiso, durante la ejecución de los procedimientos descritos arriba, hemos:

- Realizado indagaciones a través de las cuales obtuvimos una comprensión de las políticas internas de Fibra NEXT relacionadas a la información seleccionada de sostenibilidad.
- Realizado indagaciones a través de las cuales obtuvimos una comprensión del entorno de control y los sistemas de información de Fibra NEXT relevantes para la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad; sin embargo, no evaluamos el diseño de actividades de control particulares ni obtuvimos evidencia sobre su implementación, ni probamos su efectividad operativa.



- Ejecutado pruebas sustantivas sobre la información objeto de este informe y corroborado que los datos se hayan medido, registrado, recopilado, e informado adecuadamente a través de los siguientes procedimientos:
  - Inspección;
  - Observación;
  - Recálculos;
  - Confirmación.
- Comparando los contenidos presentados por la Administración con lo establecido en la sección de Criterio de este informe.

Los procedimientos realizados en un trabajo de aseguramiento limitado varían en naturaleza y oportunidad, y son menores en extensión que para un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, el nivel de seguridad obtenido en un compromiso de aseguramiento limitado es sustancialmente menor que la seguridad que se habría obtenido si hubiéramos realizado un compromiso de aseguramiento razonable. En consecuencia, no expresamos una opinión de aseguramiento razonable sobre si la información seleccionada por Fibra NEXT se ha preparado, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las métricas desarrolladas de forma interna por la Entidad.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra conclusión de aseguramiento limitado.

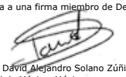
Conclusión aseguramiento limitado

Con base en los procedimientos llevados a cabo y la evidencia obtenida, nada nos ha llamado la atención que nos lleve a pensar que la información seleccionada de sostenibilidad por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, no ha sido preparada en todos los aspectos materiales, de conformidad con lo establecido en la sección de Criterio de este informe.

Restricción del uso del informe

Nuestro informe se emite exclusivamente para la Administración de Fideicomiso Fibra NEXT, de conformidad con los términos de nuestra carta compromiso y no debe utilizarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

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



C.P.C. David Alejandro Solano Zúñiga
Ciudad de México, México
19 de octubre del 2026



INFORME DE REVISIÓN INDEPENDIENTE

GRI 2-5

Anexo A

A continuación, se detallan las métricas desarrolladas de forma interna objeto de aseguramiento limitado definidas por la Administración de Fibra NEXT para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.

Métricas desarrolladas de forma interna	Métricas
Área Bruta Rentable que proviene de una propiedad certificada (m2) y porcentaje del Área Bruta Rentable que proviene de una propiedad certificada respecto al total de Área Bruta Rentable	• Área Bruta Rentable que proviene de una propiedad certificada de **2,897,540.16** m2 • Porcentaje del Área Bruta Rentable que proviene de una propiedad certificada respecto al total del Área Bruta Rentable de **38.41%** (utilizando como Área Bruta Rentable que proviene de una propiedad certificada 2,897,540.16 m2 / total del Área Bruta Rentable 7,542,978.07 m2)

* * * * * *

4

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

Declaración de uso: Fibra NEXT ha reportado de conformidad con los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

GRI 1 utilizado: GRI 1: Fundamentos 2021

Estándar(es) sectorial(es) GRI aplicable(s): Construcción y Bienes Raíces (CRE)

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Contenidos Generales				
GRI 2: Contenidos Generales 2021				
2-1	Detalles de la organización	24, 27, 32, 198, 231		
2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	198		
2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto	198, 231		
2-4	Reexpresiones de información	198		
2-5	Verificación externa	202		
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio	27, 163		
2-7	Empleados	108, 111		
2-8	Trabajadores que no son empleados	108, 111		
2-9	Estructura de gobernanza y su composición	52, 55, 69, 71 Para conocer más sobre la estructura de gobernanza, consulta la página: https://fibranext.mx/ASG-sostenibilidad/gobierno-corporativo/comites/CT		Calidad del órgano de gobierno
2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	55, 62, 66, 69, 71 https://fibranext.mx/ASG-sostenibilidad/gobierno-corporativo/comites/CT		
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	52		
2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	52, 96		Propósito rector Supervisión de riesgos y oportunidades
2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos	52, 86, 96		Propósito rector Supervisión de riesgos y oportunidades
2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	52 Las áreas que conforman Fibra NEXT, las empresas externas de operación y administración de las propiedades industriales y las áreas de FUNO® que brindan servicio a Fibra NEXT proporcionan información para el reporte, mientras que el área de Sostenibilidad es responsable de su elaboración y presentación ante el Comité Técnico para su aprobación.		Propósito rector
2-15	Conflictos de interés	60 https://fibranext.mx/site_media/docs/ES/Mecanismo-de-resolucion-de-conflictos-de-interes-NEXT.pdf		
2-16	Comunicación de preocupaciones críticas	74, 75, 77		Participación de los grupos de interés
2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	86		
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	No se han realizado procesos de evaluación al desempeño de los miembros del Comité Técnico, sin embargo, la Asamblea de Tenedores solicita información a este Comité cuando lo considera oportuno, con la finalidad de valorar los resultados del Fideicomiso.		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
2-19	Políticas de remuneración	E-Group mantiene aproximadamente el 61% de participación en Fibra NEXT.		Calidad del órgano de gobierno
2-20	Proceso para determinar la remuneración	71		
2-21	Ratio de compensación total anual	Restricciones de confidencialidad. Por cuestiones de seguridad, esta información no es pública.		Dignidad y equidad
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	6, 10, 36, 39, 86		Supervisión de riesgos y oportunidades
2-23	Compromisos de políticas	36, 39, 80, 86		
2-24	Incorporación de los compromisos de políticas	36, 39, 80, 86 https://fibranext.mx/site_media/uploads/archivos/archivo-uVNco-1776809868.pdf		
2-25	Procesos para remediar impactos negativos	86, 92, 96		Supervisión de riesgos y oportunidades
2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	77		Comportamiento ético
2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones	78, 86 La oportuna gestión de riesgos ASG y la cultura de compliance que nos caracterizan, permitieron que en 2025 cumpliéramos con la normatividad vigente y aplicable en materia económica, social, ambiental y de gobernanza.		
2-28	Pertenencia a asociaciones	128		
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	43		Participación de los grupos de interés
2-30	Acuerdos de negociación colectiva	100% del personal no está sindicalizado, pero cuenta con libertad de asociación.		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Temas materiales				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-1	Proceso para determinar los temas materiales	38, 198		
3-2	Lista de temas materiales	38		Participación de los grupos de interés
Desempeño económico				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	101		
GRI 201: Desempeño económico 2016				
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	101		Empleo y generación de riqueza Innovación para mejorar los productos y servicios Vitalidad comunitaria y social
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	92		
201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	El beneficio de los planes de jubilación comenzó a otorgarse a partir del mes de marzo de 2026.		
201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	Fibra NEXT no recibe asistencia financiera por parte del gobierno.		Empleo y generación de riqueza
Impactos económicos indirectos				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	128		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016				
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	128		Empleo y generación de riqueza
203-2	Impactos económicos indirectos significativos	128		Empleo y generación de riqueza
Anticorrupción				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	78 https://fibranext.mx/site_media/docs/ES/Politica-Anti-lavado-de-Dinero.pdf		
GRI 205: Anticorrupción 2016				
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	78		Comportamiento ético
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	78		Comportamiento ético
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	Durante el periodo de reporte no existieron casos de corrupción confirmados.		
Competencia desleal				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	74, 80		
GRI 206: Competencia desleal 2016				
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia	Derivado de nuestras acciones en favor de la competencia justa, Fibra NEXT no ha sido objeto de acción legal alguna por comportamiento monopólico ni anticompetitivo, ni hemos recibido multas o sanciones significativas por el incumplimiento de leyes o regulaciones de competencia desleal.		
Energía				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	174		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 302: Energía 2016				
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	174 El consumo de combustibles fósiles en 2025 fue el siguiente: 10,256.68 litros de diésel, 240 litros de gas LP y 40,888.17 litros de gasolina. El consumo total de energía derivado de combustibles fósiles fue de 1,841.08 GJ. El consumo total de energía derivado del consumo de electricidad fue de 30,355.75 GJ. Nota. Esta información corresponde a los inmuebles donde los operadores tienen consumo de energía en el desarrollo de sus actividades.		
302-2	Consumo de energía fuera de la organización	174 El consumo de combustibles fósiles en 2025 fue el siguiente: 840 litros de diésel y 289,489 m^3 de gas natural. El consumo total de energía derivado de combustibles fósiles fue de 11,346 GJ. El consumo total de energía derivado del consumo de electricidad fue de 427,205.58 GJ. Nota. Esta información corresponde a los inmuebles donde los inquilinos tienen consumo de energía en el desarrollo de sus actividades.		
302-3	Intensidad energética	174 Intensidad energética de 1.25 kWh/m^2 (utilizando como energía total consumida dentro de la organización 8,432,220.63 kWh y 6,747,255.78 m^2).		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Agua y efluentes				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	178		
GRI 303: Agua y efluentes 2018				
303-1	Interacción del agua como recurso compartido	178		Disponibilidad de agua potable
303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	178		Disponibilidad de agua potable
303-3	Extracción de agua	178 Extracción total de agua de todas las áreas: 129.85 megalitros (129,853.97 m^3). Extracción total de agua de todas las zonas con estrés hídrico: 129.33 megalitros (129,333.48 m^3).		
303-4	Vertidos de agua	178 103.50 megalitros		Contaminación del agua
Biodiversidad				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	En el mediano plazo trabajaremos en el análisis de exposición a zonas de alta biodiversidad y reportaremos los resultados conforme avancemos en el proceso.		
Emisiones				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	184, 187		
GRI 305: Emisiones 2016				
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	187 129.87 tCO_2e Se incluyeron los gases CO_2, CH_4 y N_2O en el cálculo.		Cambio climático
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	187 3,560.96 tCO_2e. Utilizando el factor de emisión del Sistema Eléctrico Nacional 2025.		Cambio climático
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	187 54,441.20 tCO_2e: • Categoría 3 de 1,114.73 tCO_2e • Categoría 7 de 0.68 tCO_2e • Categoría 13 de 53,325.79 tCO_2e * El total de emisiones de GEI de Alcance 3 incluye ciertas estimaciones hechas por la Administración de Fideicomiso Fibra NEXT para las categorías del GHG Protocol.		Cambio climático
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	187 El valor de intensidad es: 0.001 tCO_2e /m^2. Únicamente se consideran las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2.		
305-5	Reducción de las emisiones de GEI	La información de 2025 se presenta con fines históricos y corresponde al primer ejercicio reportado por Fibra NEXT; por ello, no existen datos de 2024 que permitan realizar una comparación año contra año. El año base será 2026, al ser el primer ejercicio completo con las propiedades integradas al portafolio.		
305-7	Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire	187		Contaminación del aire
Residuos				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	182		
GRI 306: Residuos 2020				
306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	182		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	182		Residuos sólidos Disponibilidad de los recursos
306-3	Residuos generados	182 • Residuos generados totales de 247.22 toneladas • Residuos peligrosos generados de 0.52 toneladas • Residuos no peligrosos generados de 246.70 toneladas, que se distribuyen de la siguiente manera: - 75.64 toneladas de residuos inorgánicos no reciclables - 118.25 toneladas de residuos orgánicos - 0 toneladas de residuos sanitarios - 25.76 toneladas de residuos papel y cartón - 19.52 toneladas de residuos plásticos (PET) - 6.47 toneladas de residuos de vidrio - 1.06 toneladas de residuos de latas y aluminio - 0 toneladas de otros residuos * El total de residuos generados reportado incluye ciertas estimaciones elaboradas por la Administración del Fideicomiso Fibra NEXT.		
306-4	Residuos no destinados a eliminación	182 • Peso total de los residuos no destinados a eliminación: 0 t • Peso total de los residuos peligrosos no destinados a eliminación: 0 t **Todos los residuos no destinados a eliminación fueron dispuestos fuera de las instalaciones.		
306-5	Residuos destinados a eliminación	182 • Peso total de los residuos destinados a eliminación: 247.22 t • Peso total de residuos peligrosos destinados a eliminación: 0.52 t • Peso total de residuos no peligrosos destinados a eliminación: 246.70 t		
		Empleo		
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	108, 110, 116, 120		
GRI 401: Empleo 2016				
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	110, 116		Habilidades para el futuro Empleo y generación de riqueza
401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	120		
401-3	Permiso parental	No se requirió permiso parental en Fibra NEXT en 2025.		
		Relaciones trabajador-empresa		
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	108		
GRI 402 Relaciones trabajador-empresa 2016				
402-1	Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	En Fibra NEXT, el tiempo de anticipación para informar a los colaboradores sobre cambios en las operaciones del Fideicomiso o en las áreas a los que se encuentran adscritos es de entre 10 y 15 días, de conformidad con la situación de cada inmueble.		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Salud y seguridad ocupacional				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	152, 156		
GRI 403: Salud y seguridad ocupacional 2018				
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	156		
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	156		Salud y bienestar
403-3	Servicios de salud en el trabajo	152		
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	152		
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	118, 152		
403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	152		Salud y bienestar
403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	152		
403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	156		
403-9	Lesiones por accidente laboral	156		Salud y bienestar
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	156		Salud y bienestar

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Formación y enseñanza				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	117		
GRI 404: Formación y enseñanza 2016				
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	118 Los datos presentados corresponden a la empresa operadora que representa el 75% del ABR del portafolio.		Habilidades para el futuro
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	116, 117, 118 Los datos presentados corresponden a la empresa operadora que representa el 75% del ABR del portafolio.		
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	En 2025 no se llevó a cabo una evaluación de desempeño.		
Diversidad e igualdad de oportunidades				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	109, 120		
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016				
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	111		Calidad del órgano de gobierno Dignidad y equidad
405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	120 La ratio del salario básico de mujeres frente a hombres en Fibra NEXT es 0%, ya que al cierre de 2025 no existen mujeres en plantilla.		Dignidad y equidad

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
No discriminación				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	80, 109		
GRI 406: No discriminación 2016				
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Durante el periodo de reporte no existieron casos de discriminación.		Dignidad y equidad
Libertad de asociación y negociación colectiva				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	80, 108		
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva 2016				
407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	80		Dignidad y equidad
Trabajo infantil				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	80		
GRI 408: Trabajo infantil 2016				
408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	80		Dignidad y equidad
Trabajo forzoso u obligatorio				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	80, 108		
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016				
409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	80		Dignidad y equidad

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Derechos de los pueblos indígenas				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	80, 128		
GRI 411: Derechos de los pueblos indígenas 2016				
411-1	Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas	Durante el periodo de reporte no existieron casos de violación de los derechos de los pueblos indígenas.		
Comunidades locales				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	96		
GRI 413: Comunidades locales 2016				
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	260 programas implementados de participación de la comunidad local. 100% de presencia a nivel nacional con programas de participación de la comunidad local. No se realizó la revisión cualitativa y cuantitativa de las evaluaciones de impacto y desarrollo.		
413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales	96		
Política pública				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	78		Comportamiento ético

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Requerimiento(s) omitido(s) / Razón / Explicación	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 415: Política pública 2016				
415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	78 Fibra NEXT no realiza contribuciones a partidos políticos, ni servidores públicos. Está prohibido utilizar las herramientas de comunicación, difusión, económicas, cibernéticas o de cualquier otro tipo en beneficio de algún partido político, candidato o servidor público.		
Salud y seguridad de los clientes				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	190		
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016				
416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	190		Innovación para mejorar los productos y servicios
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	La oportuna gestión de riesgos ASG y la cultura de compliance que nos caracterizan permitieron que en 2025 no se presentara incumplimiento alguno en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.		
Privacidad del cliente				
GRI 3: Temas Materiales 2021				
3-3	Gestión de temas materiales	83		
GRI 418: Privacidad del cliente 2016				
418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	Durante el periodo de reporte no existieron reclamaciones relativas a violación de la privacidad del cliente o fuga de datos personales.		

Estándar GRI / otra fuente / Contenido		Ubicación / Respuesta directa	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
Estándar Sectorial para Construcción y Bienes Raíces			
CRE1	Intensidad energética del edificio	174	
CRE2	Intensidad de agua del edificio	178	
CRE3	Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero proveniente de los edificios	187	
CRE4	Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero proveniente de actividades de nueva construcción y reurbanización	Reportamos la intensidad global por m^2 de ABR, considerando 78.11% de las operaciones y 89.45% del ABR.	
CRE5	Terrenos remediados y que necesitan remediación para el uso del suelo existente o previsto, de conformidad con designaciones legales aplicables	El 100% de nuestros desarrollos son reurbanizaciones, en las cuales no es necesaria la modificación de hábitats, por lo que el cambio de suelo que éstos han generado ha sido nulo.	
CRE6	Porcentaje de la organización que funciona en cumplimiento verificado con un sistema de gestión de la salud y la seguridad reconocido internacionalmente	El 100% de los colaboradores de Fibra NEXT.	
CRE7	Número de personas desplazadas y/o reasentadas voluntaria e involuntariamente por el desarrollo, desglosado por proyecto	Fibra NEXT no realiza actividades que requieran el desplazamiento ni reubicación de comunidades; a la fecha tampoco hemos adquirido propiedades que estuvieran ocupadas por grupos indígenas.	
CRE8	Tipo y número de sistemas de certificación, calificación y etiquetado de la sostenibilidad para las nuevas construcciones, gestión, ocupación y reurbanización	190	

ÍNDICE SASB

Sector Infraestructura: Bienes Raíces

Divulgación de temas de sostenibilidad y métricas de rendición de cuentas

Métrica de rendición de cuentas	Unidad de medida	Código	Página / Ubicación de respuesta
Gestión de energía			
Cobertura de los datos de consumo de energía como porcentaje de la superficie total, por segmento	Porcentaje (%) de la superficie	IF-RE-130a.1	Consulta la sección Acerca de nuestro informe, p. 198. Consumo de energía eléctrica por ABR: 89.45%
(1) Energía total consumida por área del portafolio con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red, y (3) porcentaje de energía renovable, por segmento	Gigajoules (GJ), porcentaje (%)	IF-RE-130a.2	• Energía total consumida por área de cartera con cobertura de datos: 32,196.83 GJ • Porcentaje de electricidad de la red: 95.11% • Porcentaje de electricidad renovable: 4.89%
Variación porcentual en el consumo de energía para el área del portafolio con cobertura de datos, por segmento	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.3	Intensidad (kWh/m²): 1.25. La información de 2025 se presenta con fines históricos y corresponde al primer ejercicio reportado por Fibra NEXT; por ello, no existen datos de 2024 que permitan realizar una comparación año contra año. El año base será 2026, al ser el primer ejercicio completo con las propiedades integradas al portafolio y en el que los datos serán verificados por un auditor externo.
Porcentaje del portafolio elegible que (1) cuenta con una calificación energética y (2) cuenta con una certificación de ENERGY STAR, por segmento	Porcentaje (%) de la superficie	IF-RE-130a.4	ENERGY STAR no es una certificación válida en México; sin embargo, se señalan las certificaciones LEED® y EDGE existentes en nuestro portafolio. Consulta la sección Capital Industrial: construyendo un portafolio sostenible, p. 190.
Descripción de cómo se integran las consideraciones sobre la gestión energética de las propiedades en el análisis de la inversión inmobiliaria y en la estrategia operativa	n/a	IF-RE-130a.5	Consulta las secciones: - Análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático, p. 92. - Inversión Responsable, p. 96. - Gestión y eficiencia energética, p. 175. - Capital Industrial: construyendo un portafolio sostenible, p. 190.
Gestión de agua			
Cobertura de datos del agua extraída expresada en porcentaje de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) de la superficie	IF-RE-140a.1	Consulta la sección Análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático, p. 92. Extracción de agua por ABR: 129,853.97 m³ = 51.63% de superficie de propiedades con extracción de agua. Nota. Únicamente considera el agua extraída consumida por el operador.
(1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario	Miles de metros cúbicos (m³), porcentaje (%)	IF-RE-140a.2	Consulta la sección Gestión de recursos hídricos, p. 178.
Variación porcentual del agua extraída para el área del portafolio con cobertura de datos, por segmento	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.3	La información de 2025 se presenta con fines históricos y corresponde al primer ejercicio reportado por Fibra NEXT; por ello, no existen datos de 2024 que permitan realizar una comparación año contra año. El año base será 2026, al ser el primer ejercicio completo con las propiedades integradas al portafolio y en el que los datos serán verificados por un auditor externo.
Descripción de los riesgos de la gestión del agua y discusión de las estrategias y prácticas para mitigar esos riesgos	n/a	IF-RE-140a.4	Consulta la sección Gestión de recursos hídricos, p. 178.

Zonas de estrés hídrico	Extracción con estrés hídrico		Superficie de propiedades	
	m³	%	m²	%
Total				
Alto	17,890.79		635,595.88	
Muy alto	111,442.69		3,145,818.54	
Total	**129,333.48**	**99.60%**	**3,781,414.42**	**97.09%**

Métrica de rendición de cuentas	Unidad de medida	Código	Página / Ubicación de respuesta
Gestión de los impactos de la sostenibilidad de los inquilinos			
(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contienen una cláusula de recuperación de costes para las mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie arrendada asociada, por segmento	Porcentaje (%) de la superficie, metros cuadrados (m^2)	IF-RE-410a.1	Consulta las secciones: - Inversión Responsable, p. 96. - Capital Industrial: construyendo un portafolio sostenible, p. 190.
Porcentaje de inquilinos que tienen contadores o subcontadores separados para (1) el consumo de electricidad de la red y (2) la extracción de agua, por segmento	Porcentaje (%) de la superficie	IF-RE-410a.2	Información no disponible.
Debate sobre el enfoque para medir, incentivar y mejorar los impactos de sostenibilidad de los inquilinos	n/a	IF-RE-410a.3	Consulta las secciones: - Gestión de riesgos y sostenibilidad, p. 86. - Estrategia de vinculación con inquilinos, p. 160. - Gestión y eficiencia energética, p. 175
Adaptación al cambio climático			
Superficie de las propiedades situadas en zonas que se inundarán en 100 años, por segmento	Metros cuadrados (m^2)	IF-RE-450a.1	Consulta la sección Análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático, p. 92. Los inmuebles con riesgo muy alto de inundación son 7, cuya superficie equivalente a 189,568.79 m^2.
Descripción del análisis de la exposición al riesgo del cambio climático, grado de exposición sistemática del portafolio y estrategias para mitigar los riesgos	n/a	IF-RE-450a.2	Consulta las secciones: - Gestión de riesgos y sostenibilidad, p. 86. - Análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático, p. 92. - Acción climática, p. 184.

Métrica de actividad

Métrica de actividad	Unidad de medida	Código	Página / Ubicación de respuesta
Número de activos, por segmento	Número	IF-RE-000.A	Consulta las secciones: - Operaciones, p. 27. - Desempeño financiero y operativo, p. 101.
Superficie rentable, por segmento	Metros cuadrados (m^2)	IF-RE-000.B	Consulta las secciones: - Operaciones, p. 27. - Desempeño financiero y operativo, p. 101.
Porcentaje de activos gestionados de manera indirecta, por segmento	Porcentaje (%) de la superficie	IF-RE-000.C	Consulta la sección Acerca de nuestro informe, p. 198.
Ocupación promedio, por segmento	Porcentaje (%)	IF-RE-000.D	Consulta las secciones: - Fibra NEXT en cifras, p. 4. - Operaciones, p. 27. - Desempeño financiero y operativo, p. 101.

RECOMENDACIONES DEL TCFD

Recomendaciones	Página
Gobernanza de la organización en torno a riesgos y oportunidades relacionadas con el clima	
Supervisión de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima	La Dirección General es responsable de aprobar toda cuestión relacionada con la gestión de la sostenibilidad, incluyendo la estrategia de riesgos y oportunidades vinculados con el cambio climático. El Comité de Ética y Sostenibilidad apoya al Comité Técnico en la supervisión de los temas ASG, promoviendo la integración de criterios de sostenibilidad en la estrategia y la toma de decisiones. Asimismo, es el responsable de liderar la estrategia de sostenibilidad, da seguimiento al desempeño de la organización en materia ASG, gestiona los riesgos ASG actuales y emergentes y, entre los temas que monitorea se encuentra el de cambio climático.
Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima	
Estrategia Impactos actuales y potenciales de los riesgos, las oportunidades relacionadas con el clima sobre el negocio, la estrategia y la planificación financiera de la organización	
Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que ha identificado a corto, mediano y largo plazo	Consulta las secciones: - Análisis de vulnerabilidad ante riesgos relacionados con el cambio climático, p. 92. - Acción climática, p. 184.
Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización	
Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos (IPCC)	

Recomendaciones	Página
Gestión de riesgos Forma en la que la organización identifica, evalúa y gestiona los riesgos relacionados con el clima	
Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima	Consulta las secciones: - Análisis de vulnerabilidad ante riesgos relacionados con el cambio climático, p. 92. - Acción climática, p. 184.
Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima	A través de nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad definimos las estrategias de gestión de riesgos físicos y de transición relacionados con el clima. Esto incluye iniciativas de adaptación y resiliencia para nuestras propiedades y el involucramiento de los departamentos de Operaciones y Finanzas. Consulta la sección Acción climática, p. 184.
Forma de integración de los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima en la gestión general de riesgos de la organización	Actualmente, el Comité de Ética y Sostenibilidad, a través del Área de Sostenibilidad, integra los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima. Consulta la sección Acción climática, p. 184.
Métricas y objetivos utilizados para evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima	
Métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su estrategia y sus procesos de gestión de riesgo	- Número de propiedades con alta vulnerabilidad a riesgos físicos. - Impactos en: infraestructura, disponibilidad de agua, suministro eléctrico, continuidad operativa y mantenimiento. - Implicaciones financieras y operacionales derivadas de los riesgos físicos y de transición. - Toneladas de CO_2 equivalente de la organización.
Alcances 1 y 2, y si es necesario, el Alcance 3 de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), y sus riesgos relacionados	Consulta las secciones Análisis de vulnerabilidad ante riesgos relacionados con el cambio climático (p. 92) y Gestión de nuestra huella de carbono (p. 187).
Objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos	Consulta las secciones Análisis de vulnerabilidad ante riesgos relacionados con el cambio climático (p. 92), Objetivos (p. 172) y Gestión de nuestra huella de carbono (p. 187).

Agradecemos a nuestros operadores Parks Industrial, Finsa y Grupo Balbros por acompañarnos en la gestión de nuestro portafolio.

Su experiencia, compromiso y colaboración son esenciales para transformar nuestros objetivos en acciones, ofrecer espacios de calidad y fortalecer la relación con nuestros inquilinos, mientras avanzamos juntos en el camino para construir espacios más sostenibles.

¡Gracias por ser parte de Fibra NEXT!

CONTACTO

Información para inversionistas

Alexander Oechler
Director de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas
investor@fibranext.mx

Información de sostenibilidad

GRI 2-3

Natalia Lombana Rodríguez
Sostenibilidad
sostenibilidad@fibranext.mx

Fibra NEXT

GRI 2-1

Antonio Dovalí Jaime 70,
SAMARA Torre B, piso 11
Santa Fe, México, CP. 01210,
Ciudad de México
+52 (55) 4170 7070

.

El presente Informe puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbre. Palabras como “estima”, “proyecta”, “planea”, “cree”, “espera”, “anticipa”, “intenta”, “prevé”, y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. Fibra NEXT advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de Fibra NEXT, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbre que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de Fibra NEXT. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de Fibra NEXT a la fecha del presente documento, y el FIBRA se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de Fibra NEXT no es un indicador que garantiza su desempeño futuro.


NEXT
NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY