



SUPLEMENTO INFORMATIVO

3T25

Cobertura de analistas

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

FIBRA NEXT REPORTA RESULTADOS DEL 3T25

Ciudad de México a 20 de octubre de 2025 - Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT” o “Fideicomiso 7401”) anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre del 2025.

Durante el Tercer Trimestre 2025

- La OPI de Fibra Next se realizó el 25 de Julio de 2025, operando poco más de dos meses durante el 3T25.
- Ingresos totales del 3T25 cerraron en Ps. \$132.4 millones.
- NOI del trimestre cerró en Ps. \$121.2 millones y un **margen NOI de 91.6%**.
- EBITDA de Ps. \$112.6 millones y un margen EBITDA de 85.0%.
- AFFO al cierre de trimestre de Ps. \$192.2 millones y un margen AFFO de 145.2%
- **Distribución** trimestral de **Ps. 0.9500 por CBFi**, equivalente al 98.0% de AFFO del trimestre y corresponde en un 100% a retorno de capital.
- La **ocupación** del portafolio operativo cerró en **99.3%**.

Acontecimientos Recientes

- Los órganos de gobierno de Fibra NEXT aprobaron la inversión en 3 activos por un valor de Ps. \$7,405 millones.
- Los activos se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y cuentan con un total de 410,843 m2 de área bruta rentable; de los cuales 262,446 m2 se encuentran en desarrollo y 148,397 m2 se encuentran estabilizados⁽¹⁾.
- La parte estabilizada se adquiere a un **Cap Rate promedio de 7.75%** y se espera que la parte en **desarrollo** genere un YOC de **10.25%**. El Cap Rate combinado de la transacción se estima en **9.4%**.

⁽¹⁾ 32,473 m2 se encuentran en fase final de estabilización.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Es un gran placer y momento emocionante poder compartir con ustedes el primer suplemento trimestral de Fibra Next. Como saben, fue un proceso largo que nos permitió finalmente concluir la IPO de Fibra Next el 25 de Julio con la participación de algunos de los inversionistas institucionales más relevantes de México, así como un grupo más pequeño pero muy relevante de inversionistas internacionales. Quiero agradecerles a todos por confiarnos su capital mientras nos embarcamos en esta misión de brindar crecimiento y creación sostenible de valor para nuestros inversionistas. Les agradecemos y apreciamos su apoyo.

La OPI fue el primer paso en la reconfiguración de Fibra Next hacia el portafolio que pretendíamos sacar al mercado en noviembre de 2023. El segundo paso en este proceso será la transferencia del portafolio industrial de FUNO a través de un JV con Fibra Next, al que hemos denominado Next Properties; así como la aportación de la segunda mitad del portafolio de Júpiter a este JV. Como hemos comentado desde que comenzamos este proceso, todos los portafolios de esta transacción se contribuirán con la misma valuación y todos los activos, efectivo, deuda y desarrollos se producirán dentro de JV Next Properties. En este caso, la valuación es la de nuestra OPI, que equivale a una tasa de capitalización del 7.45% basada en el NOI de junio 2025 anualizado. Esperamos ver un crecimiento atractivo en nuestro NOI una vez que consolidemos todos los portafolios, incluido el efecto de los activos en desarrollo, así como la indexación de la inflación y el potencial crecimiento en la renta de nuestro portafolio futuro combinado.

Quiero compartir con ustedes que actuamos rápidamente para invertir los recursos de la OPI en una inversión altamente rentable. Acordamos adquirir la cartera *Triple Home Run* de los fundadores de NEXT. Dado su tamaño en relación con el tamaño actual de Fibra Next (es decir, excluyendo la segunda mitad de Júpiter y el JV con FUNO), requerimos la aprobación de los tenedores de CBFIs. Quiero compartirles que recibimos la aprobación unánime de nuestro Comité de Prácticas, Comité Técnico y asamblea de tenedores de CBFIs con un quórum del 97.14% para llevar a cabo esta inversión que esperamos cerrar en las próximas semanas, agotando así casi la totalidad de nuestro efectivo disponible. Al momento de escribir esta carta, tenemos todas las aprobaciones corporativas listas y solo estamos esperando la aprobación de COFECE para poder llevar a cabo la aportación del portafolio Júpiter Adicional y el JV con FUNO.

Como saben en nuestra OPI recaudamos Ps. \$8,000 millones de pesos o USD \$432 millones de dólares. La inversión en *Triple Home Run* asciende a Ps. \$7,405 millones de pesos en una combinación de activos de desarrollo con un rendimiento sobre costo estimado de 10.25% y la adquisición de activos estabilizados a un Cap Rate muy competitivo de 7.75%, considerando que todos son activos dedicados a logística. El retorno combinado de esta inversión es del 9.4% aproximadamente.

Estamos operando en un entorno en el que las tasas de desocupación en el mercado logístico primario, donde nos enfocamos y tenemos acceso estratégico a una reserva de terreno exclusiva, se mantienen entre 1.5% y 2.0% y los niveles de renta promedio para este mercado se ubican en aproximadamente USD \$10.0 por metro cuadrado por mes. Los fundamentos del mercado son extremadamente atractivos para el uso eficiente de capital, como lo hemos demostrado a través de la adquisición de la cartera Triple Home Run. Necesitamos aprovechar la oportunidad y golpear con hierro cuando hace calor.

Estamos listos para finalizar el paso inicial de nuestro plan de negocios diseñado en 2023, que como recordarán tenía como objetivo recaudar capital por un total de aproximadamente USD \$1,000 millones, junto con la contribución de los diversos portafolios, así como el traspaso de aproximadamente USD \$2.8 mil millones de deuda de FUNO a NEXT.

Hemos concluido nuestra OPI, contamos con todas las aprobaciones corporativas; al momento estamos a la espera de la respuesta de COFECE y las condiciones apropiadas del mercado para completar el primer paso de nuestro plan de negocios diseñado para tener la FIBRA industrial más grande, más líquida y puramente industrial de México y América Latina; y con el apoyo del mercado convertirlo en uno de los REIT industriales más grandes del mundo.

Quiero tomarme un momento para agradecer al equipo que nos permitió estar aquí hoy. Además, quiero agradecer a todos nuestros inversionistas y a nuestro Comité Técnico por todo el apoyo que nos brindaron. Vamos a trabajar muy duro para asegurarnos de que Next sea el gran éxito que sabemos que será.

Raúl Gallegos

CEO Fibra NEXT

Cobertura de analistas

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

Información Relevante del Trimestre

Cifras en millones de pesos

	3T25
Indicadores Financieros	
Ingresos propiedades	126.5
Ingresos por Mantenimiento	5.9
Ingresos totales	132.4
Ingreso operativo neto (NOI)	121.2
Margen NOI	91.6%
UAFIDA	112.6
Margen UAFIDA	85.0%
Fondos de operaciones (FFO)	192.2
Margen FFO	145.2%
CBFIs en circulación	
CBFIs promedio en el periodo ⁽¹⁾	198.1
CBFIs al final del periodo ⁽¹⁾	198.1
POR CBFi	
NOI ⁽²⁾	0.6118
FFO Total ⁽²⁾	0.9698
FFO Controlado	1.0396
FFO No Controlado	-0.0698
AFFO ⁽²⁾	0.9698
Distribución ⁽³⁾	0.9500
Indicadores Operativos	
GLA total ('000 m ²) ⁽⁴⁾	568.2
Propiedades	9
Duración promedio de contratos (años)	3.5
Ocupación total	99.3%
GLA en desarrollo ('000m ²) ⁽⁵⁾	186.3
GLA adquisición ('000m ²)	0.0

(1) Millones de CBFIs.

(2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el periodo.

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 198,147,713

(4) Incluye ABR total de Coacalco II y San José, excluye ABR en desarrollo.

(5) Incluye desarrollo El Salto III.

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	3T25
Ingresos totales	132.4
- Servicios de gestión de propiedades	-2.5
- Gastos operativos	-5.9
- Predial	-1.6
- Seguro	-1.2
Ingreso neto operativo (NOI)	121.2
- Gastos Corporativos	-8.7
UAFIDA	112.6
Utilidad neta consolidada	205.7
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	0.34
+/- Amortización de comisiones bancarias	
+/- Provisión para el PCE	
+/- Otros (ingresos/gastos)	
FFO Total Consolidado	206.0
- Participación no controladora	-13.8
FFO controlado	192.2
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0
AFFO	192.2
Por CBFi	
NOI ⁽¹⁾	0.6118
FFO ⁽¹⁾⁽²⁾	0.9698
AFFO ⁽¹⁾	0.9698
Distribución ⁽³⁾	0.9500

(1) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el periodo.

(2) Consistente con AMEFIBRA FFO.

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 198,147,713.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	3T25
Ingresos por Rentas	126.5
Total Ingresos	126.5
Servicios de gestión de propiedades	-2.5
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	0.0
Predial	-1.6
Seguro	-1.2
Total Gastos de operación	-5.3
Ingreso Operativo Neto (NOI)	121.2
Margen NOI	91.6%
Gastos Corporativos	-8.7
UAFIDA	112.6
Margen UAFIDA	85.0%

Discusión de Resultados Trimestrales

A continuación se muestran los resultados del tercer trimestre de 2025:

Ingresos

Los ingresos totales alcanzaron los Ps.\$132.4 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- i. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- iii. El efecto de considerar únicamente dos meses de operación durante el “trimestre”.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de NEXT al cierre del trimestre fue de 99.3%.

- i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 100%;
- ii. La región *Bajío* tuvo una ocupación de 98.3%;
- iii. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 100%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación cerraron en Ps. \$5.9 millones, mismos que incluyen todos gastos relacionados con el mantenimiento de las propiedades.

El gasto de predial cerró en Ps. \$1.6 millones.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$1.2 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI del trimestre cerró en Ps. \$121.2 millones, con un margen sobre ingresos totales de 91.6%.

Gastos Corporativos

Los gastos corporativos del trimestre fueron de Ps. \$8.6 millones, los cuales incluyen los servicios de funciones administrativas y de soporte interno como lo son facturación, gestión de recursos humanos, servicios de TI, servicios legales, entre otros.

Discusión de Resultados Trimestrales

UAFIDA

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) del trimestre cerró en Ps. \$112.6 millones.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses del trimestre fue de Ps. \$93.4 millones. Debido principalmente a la inversión de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por NEXT cerraron en Ps. \$192.2 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, alcanzó un total de Ps. \$192.2 millones.

FFO y AFFO por CBFÍ

Durante el 3T25 Fibra NEXT recompró 2,287 CBFÍs como parte del fondo de estabilización post OPI, cerrando el trimestre con 198,147,713 CBFÍs en circulación. El FFO y AFFO por CBFÍ promedio fueron de Ps. \$0.9698 en ambos casos.

Distribución trimestral

La distribución del 3T25 es de Ps. \$188.2 millones o Ps. \$0.9500 por CBFÍ⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponden a retorno de capital. La distribución es equivalente al 98.0% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Distribución calculada con base en los CBFÍs estimados al día de la distribución: 198,147,713

Balance general

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T25 alcanzaron los Ps. \$41.0 millones, representando una cartera equivalente a 17 días, derivado de las gestiones administrativas del proceso de adquisición de las propiedades.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. \$14,398.0 millones.

Deuda

Al cierre de 3T25 no se contaba con deuda en el fideicomiso.

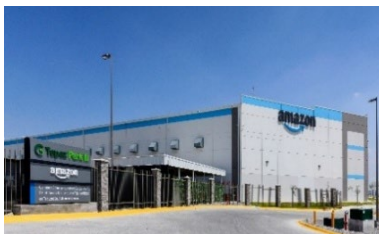
Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. \$20,795.3 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada) derivado principalmente de:

- i. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial.
- ii. La contribución de Activos.
- iii. Las utilidades generadas durante el trimestre.

Resumen del Portafolio Operativo

	3T25
Centro	
GLA Total ('000 m ²)	325.8
Propiedades	5
Duración promedio de contratos (años)	3.1
Precio por \$/m2/mes	113.0
Ocupación total	100.0%



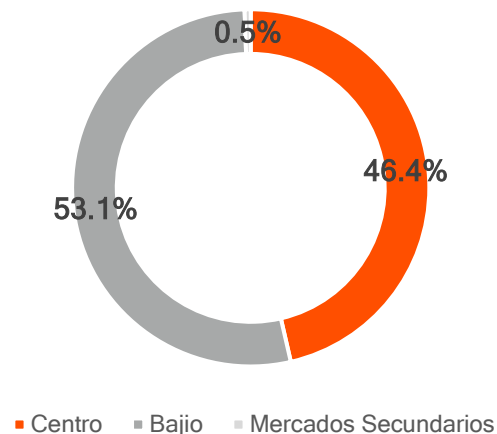
Bajío	
GLA Total ('000 m ²)	235.4
Propiedades	3
Duración promedio de contratos (años)	4.1
Precio por \$/m2/mes	99.6
Ocupación total	98.3%



Mercados Secundarios	
GLA Total ('000 m ²)	7.0
Propiedades	1
Duración promedio de contratos (años)	4.1
Precio por \$/m2/mes ⁽¹⁾	39.4
Ocupación total	100.0%



NOI por región

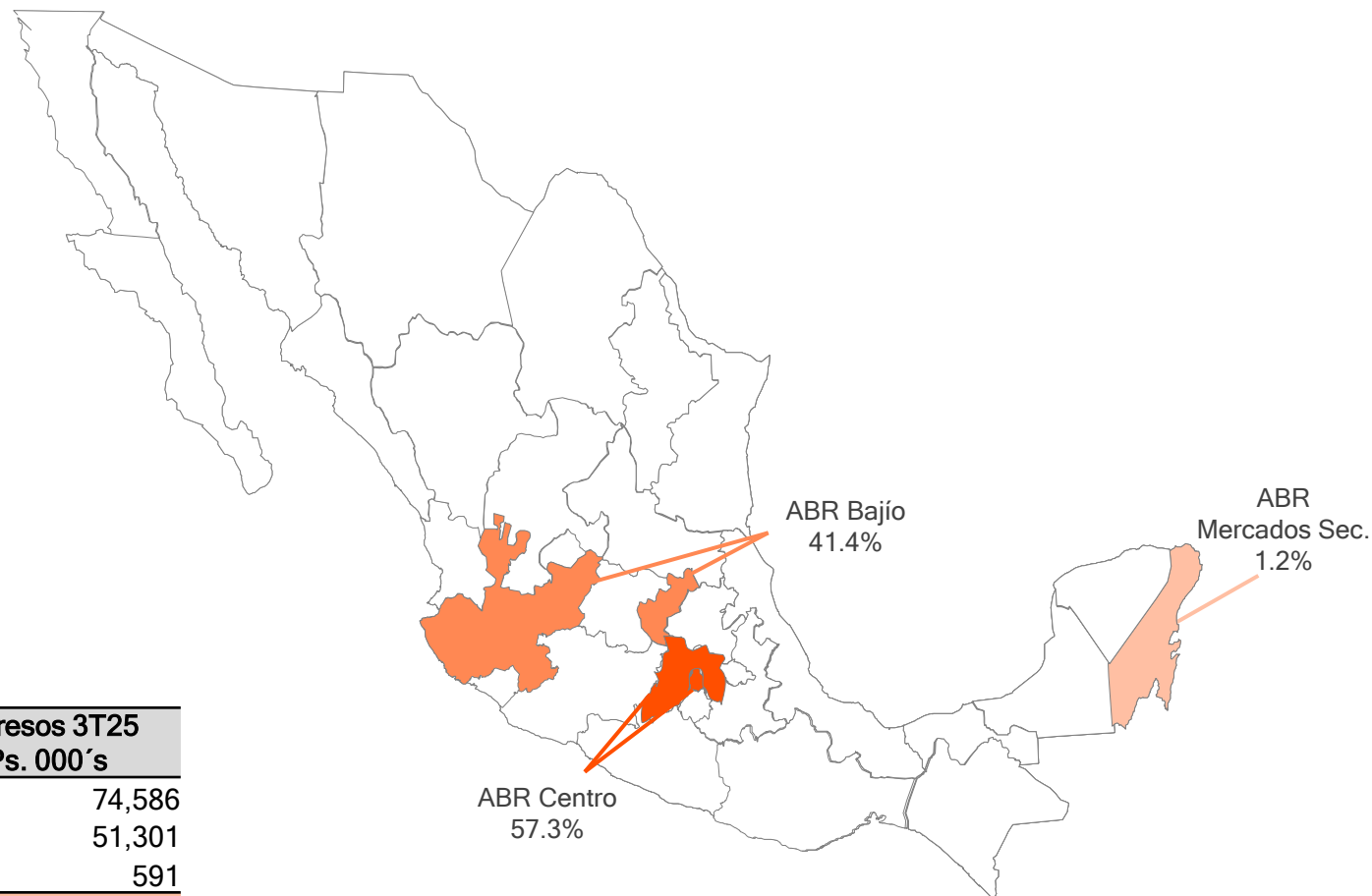


⁽¹⁾ El contrato de arrendamiento es con base en el terreno de la propiedad.

Ocupación del Portafolio Operativo

REGION	3T25			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Bajío	3,978	231,410		235,388	98.3%
Centro		301,021	24,780	325,801	100.0%
Mercados Secundarios		7,000		7,000	100.0%
Total general	3,978	539,431	24,780	568,188	99.3%

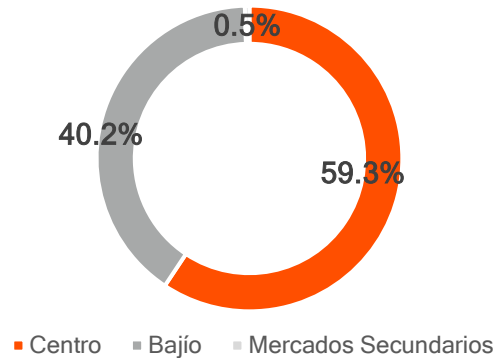
Información del Portafolio por Geografía



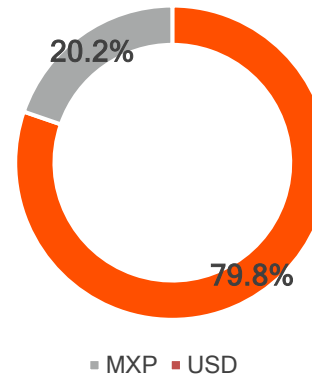
Región	Ingresos 3T25 Ps. 000's
Centro	74,586
Bajío	51,301
Mercados Secundarios	591
TOTAL	126,478

Resumen del Portafolio Operativo

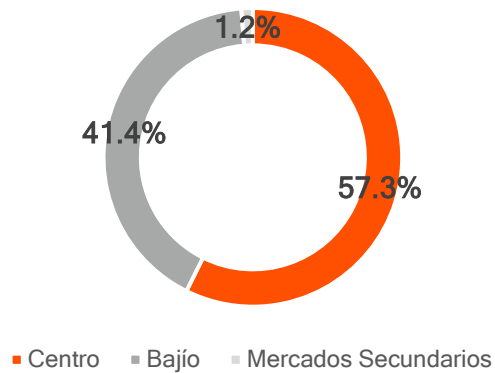
Ingresos por región
(% RFA, al 3T'25)



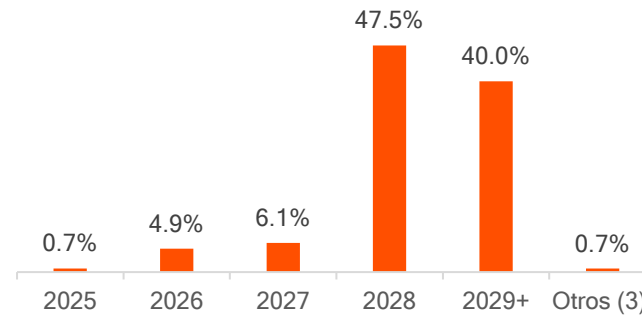
Ingresos por moneda



ABR por región



Perfil de vencimientos de contratos



Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de NEXT de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$188.2 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2025 al 30 de septiembre de 2025. Esto es equivalente a Ps. \$0.9500 por CBF⁽¹⁾, de los cuales 100% corresponde a retorno de capital.
- Bajo la legislación mexicana, NEXT está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

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

(1) Distribución por CBF^I calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 198,147,713.

Acontecimientos Importantes ASG

- Adherencia de Fibra Next al Pacto Global de las Naciones Unidas, reiterando a todos sus grupos de interés su compromiso con los Principios en materia de Derechos Humanos, Normas Laborales, Medioambiente y Lucha contra la Corrupción, y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- El Comité Técnico está conformado 50% por miembros independientes y en 20% por mujeres.
- Se inició la evaluación de dos de las nueve propiedades iniciales de Fibra Next versus los requisitos de la certificación EDGE, de la Corporación Financiera Internacional (IFC, miembro del Grupo Banco Mundial). Actualmente, se encuentran en proceso de certificación.
- Se está realizando el análisis de doble materialidad, que nos permitirá identificar esos temas en materia ambiental, social y gobernanza que pueden ser materiales para Fibra Next, donde evaluaremos:
 - actividades de la empresa que pueden afectar al medio ambiente y a la sociedad
 - factores ambientales y sociales que pueden afectar el rendimiento financiero

Este nos ayudará a dirigir la estrategia sostenibilidad específica a las necesidades de Fibra Next; así como, dar cumplimiento al nuevo requisito de IFRS S1 y S2.

- Se está trabajando con los operadores del portafolio inicial de Fibra Next para la recopilación de los principales indicadores ambientales y sociales.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	4	\$ 6,031,472	\$ 14
Rentas por cobrar a clientes	5	41,026	-
Otras cuentas por cobrar		22,286	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	16,018	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,784,950	-
Pagos anticipados		15,067	-
Total de activo circulante		7,910,819	14
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	14,397,967	-
Otras cuentas por cobrar		89,736	-
Total de activo no circulante		14,487,703	-
Total de activo		\$ 22,398,522	\$ 14

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión -Partes relacionadas		\$ 1,300,000	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	7	118,508	1,165
Depósitos de los arrendatarios		22,262	-
Rentas cobradas por anticipado		1,562	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	67,227	113
Total de pasivo a corto plazo		1,509,559	1,278
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos de los arrendatarios		93,645	-
Total de pasivo a largo plazo		93,645	-
Total de pasivo		1,603,204	1,278
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		19,403,303	1
Utilidades retenidas		139,449	(1,265)
Total de patrimonio controladora		19,542,752	(1,264)
Participación no controladora		1,252,566	
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		20,795,318	(1,264)
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 22,398,522	\$ 14

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por:		
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 126,478	\$ -
Ingresos por mantenimiento	5,906	-
	132,384	-
Gastos por:		
Servicios de gestión de propiedades	(2,487)	-
Gastos de administración	(8,652)	(702)
Gastos de operación	(5,905)	-
Predial	(1,622)	-
Seguros	(1,151)	-
	(19,817)	(702)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	112,567	(702)
Ingresos por intereses	93,436	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	206,003	(702)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(341)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 205,662	\$ (702)
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	188,703	(702)
Participación no controladora	16,959	-
	\$ 205,662	\$ (702)

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 205,662	\$ (702)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Amortizaciones	3,222	702
Intereses a favor	(93,436)	-
Total	115,448	-
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(41,026)	-
Otras cuentas por cobrar	(112,022)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(16,018)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,784,950)	-
Pagos anticipados y otros activos	(2,271)	-
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	116,894	3
Rentas cobradas por anticipado	1,562	-
Depósitos de los arrendatarios	115,907	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	17,785	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(1,588,691)	3

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de inversión:		
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(61,484)	-
Intereses cobrados	93,436	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	31,952	-
Actividades de financiamiento:		
Contribuciones al patrimonio	8,000,000	1
Gastos de emisión	(411,574)	-
Recompra de CBFIs	(229)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	7,588,197	1
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,031,458	4
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 6,031,472	\$ 4