

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Next (BMV: NEXT25) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado principalmente en el sector industrial en México. Está diseñado como un vehículo de inversión que crece a través del desarrollo y adquisición de propiedades, así como de distribuciones periódicas de flujo. Posee, opera, desarrolla y administra un portafolio de propiedades, principalmente en el segmento logístico-industrial. Fibra Next inició operaciones con su oferta pública inicial el 24 de julio de 2025. Al 27 de julio de 2026, Fibra Next contaba, a través de Next Properties, su vehículo subsidiario de coinversión con Fibra Uno, con 205 propiedades que suman aproximadamente 7.7 millones de m² de área bruta rentable. Fibra Next se enfoca en activos logísticos con ubicaciones estratégicas, de alta calidad y con diversificación geográfica y de inquilinos, maximizando así la apreciación de capital y el flujo de efectivo.

MÉTRICAS RELEVANTES

Financiero	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	Accum
Ingresos totales	132.4	1,218.1	2,790.4	2,879.0	5,669.4
Ingreso de propiedades	126.5	1,161.6	2,640.6	2,709.0	5,349.6
Ingreso neto operativo (NOI)	121.2	1,094.1	2,501.2	2,571.6	5,072.8
Fondos de operaciones (FFO)	192.2	524.9	1613.6	1,674.60	3,288.2
Margen de NOI	91.6%	89.8%	89.60%	89.3%	89.48%
Margen del FFO	145.2%	43.1%	57.8%	58.2%	58.00%

Por CBFi	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	Accum
NOI	0.6118	2.7882	6.3741	6.5536	12.93
AFFO Controlado	0.9698	1.3128	1.4183	1.5455	2.96
Distribución trimestral	0.9500	1.3128	1.4183	1.5455	2.96
CBFIs promedio en periodo ⁽²⁾	0,198.1	231.7	354.8	392.4	747.20
CBFIs al final del periodo ⁽²⁾	0,198.1	271.60	392.40	392.40	784.80

Operación	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26
ABR ('000 m ²)	568.2	7,543.0	7,605.6	7,748.6
Propiedades ⁽¹⁾	9	201	202	205
Ocupación	99.3%	97.7%	97.8%	97.8%
ABR en desarrollo	186.3	121.4	121.3	373.6

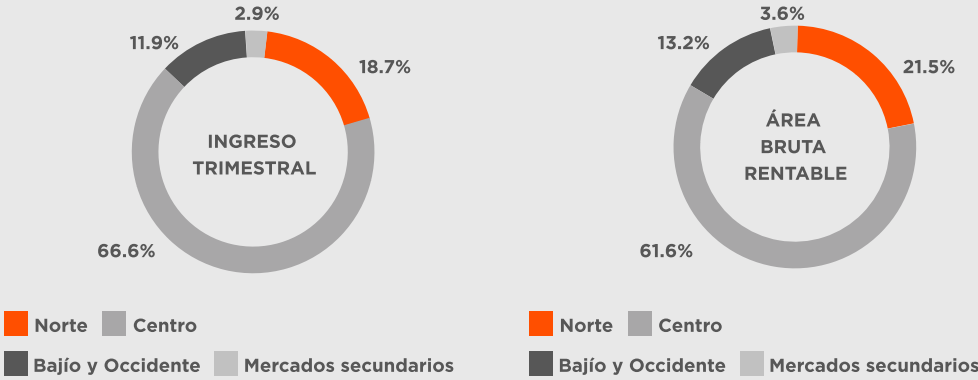
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	205
ABR('000 m ²)	7,748.6
Ocupación	97.8%
Periodo de renta promedio	3.5 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	0
ABR ('000 m ²)	000.0
Norte	000.0
Centro	000.0
Bajío y Occidente	000.0
Mercados secundarios	0 00.0
CapEx a la fecha	0,00 0.0
Sin desarrollos por el momento	
Co-Inversión	
ABR ('000 m ²)	0
CapEx a la fecha	0

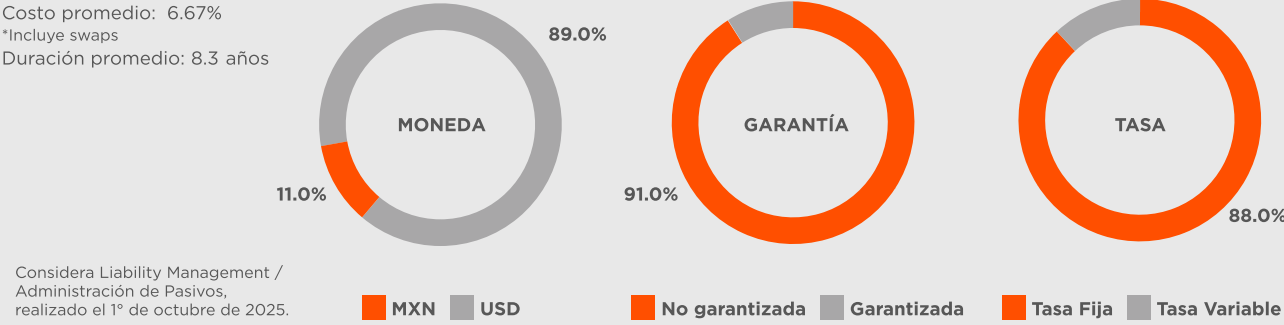
DESGLOSE POR REGIÓN



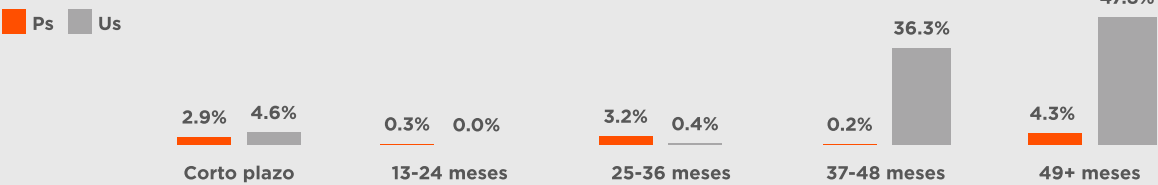
RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	5,439,618	Capital	113,659,994	Ingresos	511,912.0	ABR('000 m ²)	1,664.20	% ABR	21.5%	Propiedades ⁽¹⁾	103	Ocupación	96.9%	Término promedio de contratos	3.4
Otros activos	5,125,645	Deuda a largo plazo	50,163,062	Centro	1,821,383.0	4,776.90	61.6%	69	98.0%	3.7					
Propiedades de inversión ⁽³⁾	159,349,828	Otros pasivos	2,066,540	Bajío y Occidente	294,033.0	1,026.10	13.2%	19	97.9%	2.9					
Inversiones en asociadas	0,000	Deuda a corto plazo	4,025,495	Mercados secundarios	81,629.0	281.40	3.6%	14	99.4%	3.1					
Activos totales	169,915,091	Pasivo y Capital	169,603,647												

PERFIL DE DEUDA



PERFIL DE VENCIMIENTOS



CALIFICACIÓN CREDITICIA

Internacional	Perspectiva
Moody's	Baa2 Estable
FitchRatings	BBB- Estable

OBLIGACIONES CLAVE

	NEXT	Límite
Razón de apalancamiento	33.1%	Max 60%
Deuda garantizada	2.9%	Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.55	Min 1.5x
Activos totales no gravados	287.6%	Min 150%

Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.

(1) Propiedades por tipo de uso (operación).

(2) Millones de CBFIs.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 27 de julio de 2026,

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la página web www.fibranext.mx