

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 31 de marzo de 2026, Fibra Next contaba, a través de Next Properties, su vehículo subsidiario de coinversión con Fibra Uno, con 202 propiedades que suman aproximadamente 7.6 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	Accum
Ingresos totales	132.4	1,218.1	2,790.4	2,790.0
Ingreso de propiedades	126.5	1,161.6	2,640.6	2,640.6
Ingreso neto operativo (NOI)	121.2	1,094.1	2,501.2	2,501.2
Fondos de operaciones (FFO)	192.2	524.9	1,613.6	1,613.60
Margen de NOI	91.6%	89.80%	89.6%	89.6%
Margen del FFO	145.2%	43.1%	57.8%	57.8%

Por CBFi	3Q25	4Q25	1Q26	Accum
NOI	0.6118	2.7882	6.3741	6.3741
FFO	0.9698	1.3128	1.4183	1.4183
Distribución trimestral	0.9500	1.3128	1.4183	1.4183
CBFIs promedio en periodo ⁽²⁾	198.1	231.7	354.8	354.80
CBFIs al final del periodo ⁽²⁾	198.1	271.60	392.40	392.40

Operación	4Q25	1Q26
ABR ('000 m ²)	7,543.0	7,605.6
Propiedades ⁽¹⁾	201	202
Ocupación	97.7%	97.8%
ABR en desarrollo	121.4	121.3

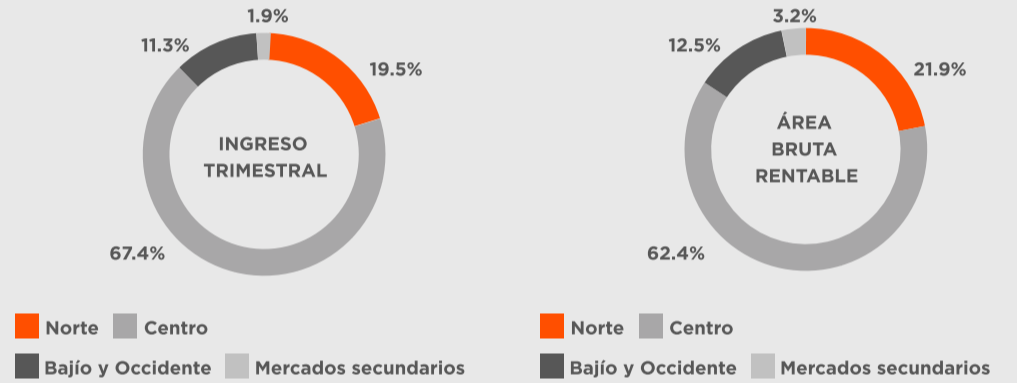
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	202
ABR ('000 m ²)	7,605.6
Ocupación	97.8%
Periodo de renta promedio	3.7 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

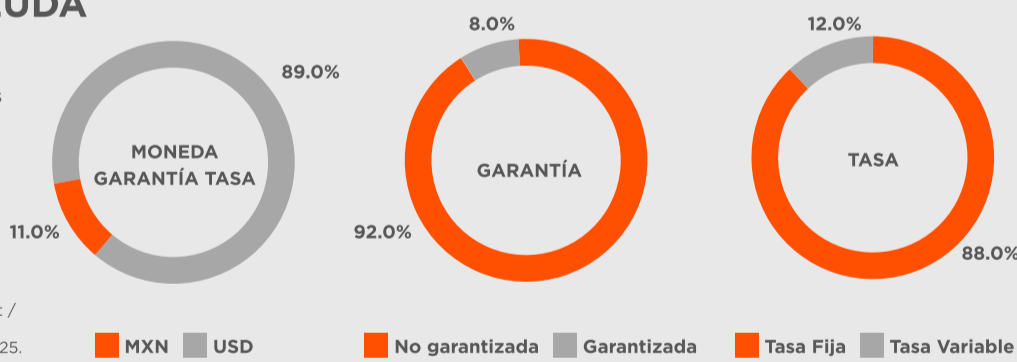
Efectivo y equivalentes	9,966,778	Capital	112,112,708
Otros activos	5,822,793	Deuda a largo plazo	51,824,209
Propiedades de inversión ⁽³⁾	153,814,076	Otros pasivos	1,533,762
Inversiones en asociadas	0,000	Deuda a corto plazo	4,132,968
Activos totales	169,603,647.000	Pasivo y Capital	169,603,647

MÉTRICAS POR REGIÓN

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Norte	515,497.0	1,664.20	21.9%	103	96.7%	3.6
Centro	1,778,846.0	4,744.70	62.4%	68	98.2%	3.9
Bajío y Occidente	297,316.0	953.20	12.5%	18	97.4%	3.0
Mercados secundarios	48,954.0	243.50	3.2%	13	99.4%	3.0

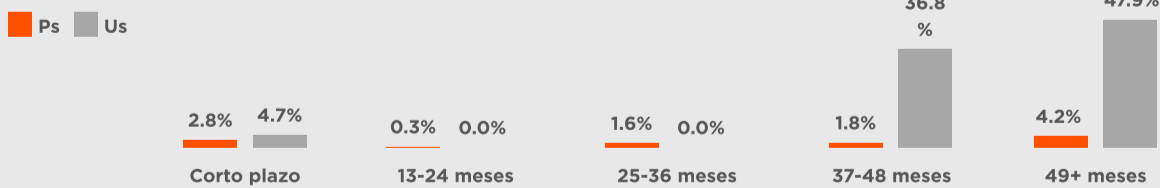
PERFIL DE DEUDA

Costo promedio: 6.77%
*Incluye swaps
Duración promedio: 8.6 años



Considera Liability Management / Administración de Pasivos, realizado el 1° de octubre de 2025.

PERFIL DE VENCIMIENTOS



COMITÉ DIRECTIVO

Raúl Gallegos	Director General
Carlos Pantoja	Director de Finanzas
Diego Noriega	Director Jurídico

VALORES EN CIRCULACIÓN

Ticker	ISIN	Ccy	Mercado
NEXT25	MXCFNE040015	MXN	Equity
NEXTPR 4.869 01/15/30	US89834MAA45	USD	Deuda
NEXTPR 4.869 01/15/30	USP9402MAA73	USD	Deuda
NEXTPR 7.7 01/23/32	US89834MAB28	USD	Deuda
NEXTPR 7.7 01/23/32	USP9402MAB56	USD	Deuda
NEXTPR 7 3/8 02/13/34	US89834MAC01	USD	Deuda
NEXTPR 7 3/8 02/13/34	USP9402MAC30	USD	Deuda
NEXTPR 6.95 01/30/44	US89834MAD83	USD	Deuda
NEXTPR 6.95 01/30/44	USP9402MAD13	USD	Deuda
NEXTPR 6.39 01/15/50	US89834MAE66	USD	Deuda
NEXTPR 6.39 01/15/50	USP9402MAE95	USD	Deuda

OBLIGACIONES CLAVE

	NEXT	Límite
Razón de apalancamiento	34.3%	Max 60%
Deuda garantizada	2.9%	Max 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.51	Min 1.5x
Activos totales no gravados	276.7%	Min 150%

CALIFICACIÓN CREDITICIA

Internacional	Perspectiva
Moody's	Baa2 Estable
FitchRatings	BBB- Estable

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 31 de marzo de 2026.

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la

página web www.fibranext.mx