



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 CBFi

Durante el 3T25 Fibra NEXT compró 2,287 CBFIs como parte del fondo de estabilización post OPI, cerrando el trimestre con 198,147,713 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi 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 CBFi⁽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 CBFIs 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%

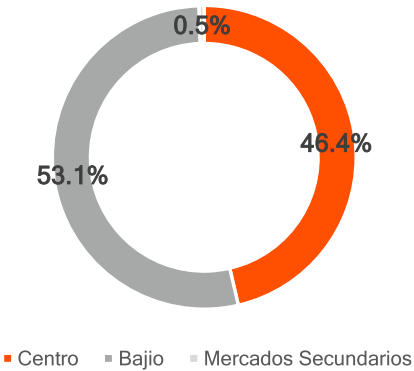


Mercados Secundarios

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

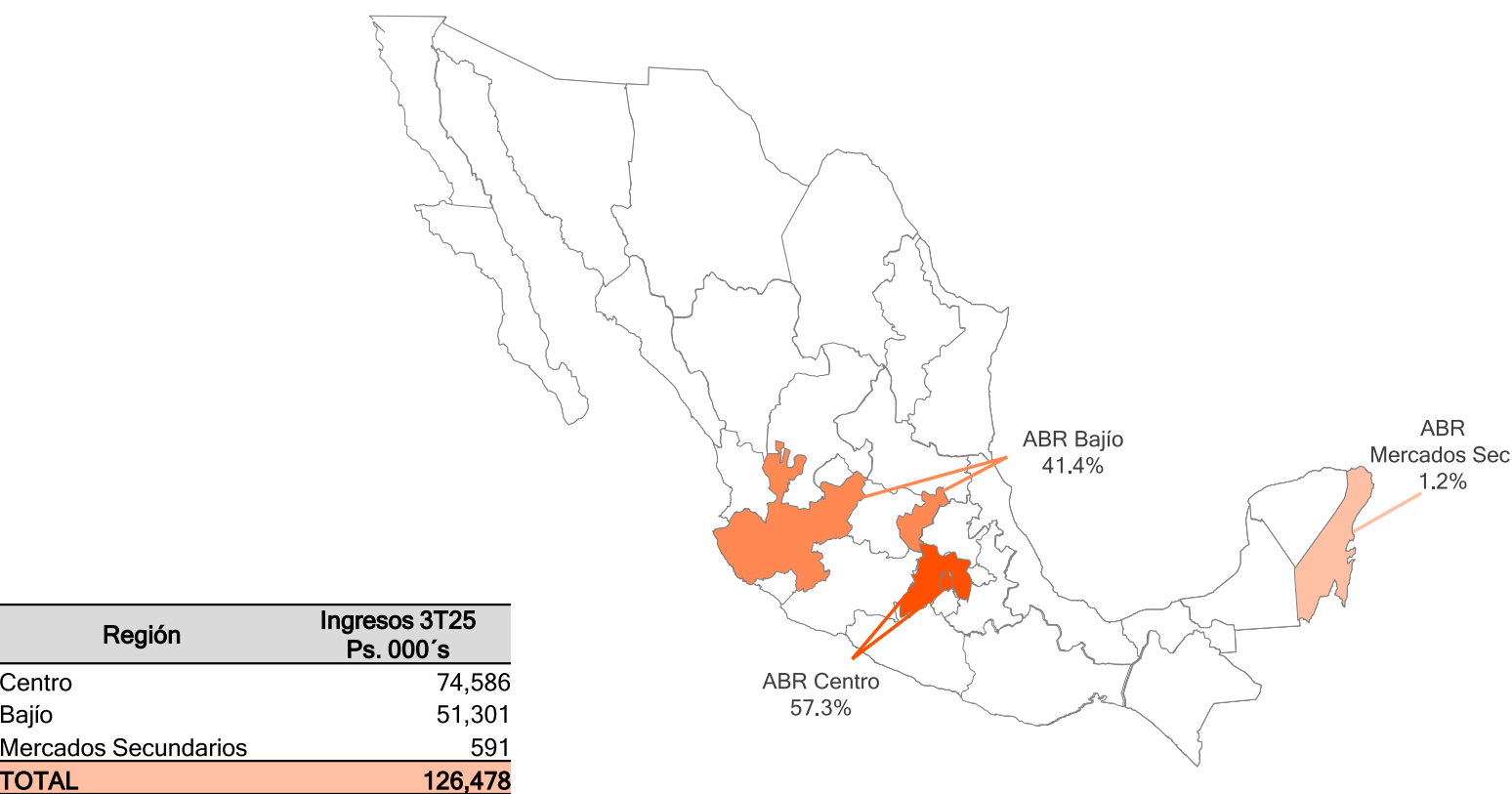


⁽¹⁾ El contrato de arrendamiento es con base en el terreno de la propiedad.

Ocupación del Portafolio Operativo

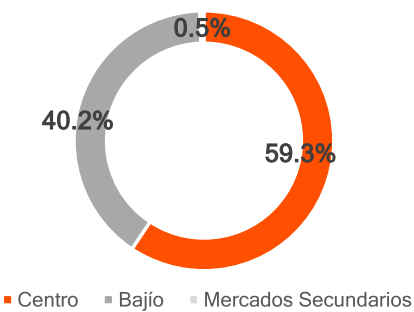
REGION	3T25			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Bajío	3,978	231,410		235,388	98.3%
Centro		301,021	24,780	325,801	100.0%
Mercados Secundarios		7,000		7,000	100.0%
Total general	3,978	539,431	24,780	568,188	99.3%

Información del Portafolio por Geografía

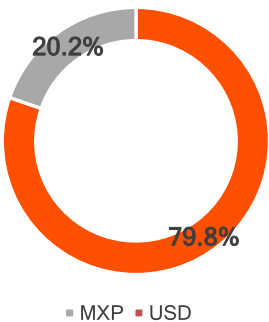


Resumen del Portafolio Operativo

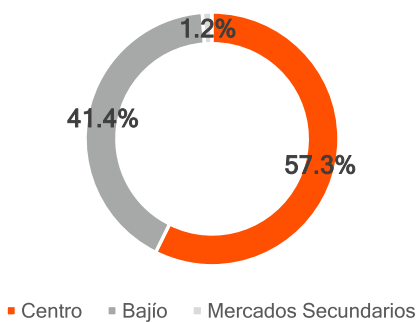
Ingresos por región
(% RFA, al 3T'25)



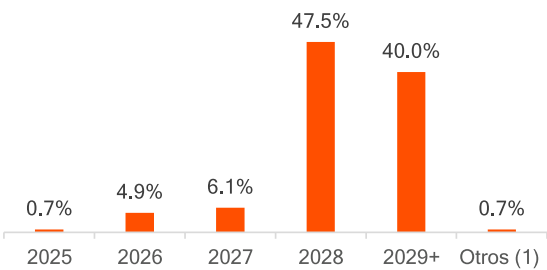
Ingresos por moneda



ABR por región



Perfil de vencimientos de contratos



(1) Contratos estatutarios



Leasing Spreads

LEASE SPREAD 3T 2025							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M² 2025	Renta Previa	Nueva Renta	% Var \$/m²
MXP	Centro	2	17,828	11,491	\$ 100.6	\$ 129.3	28.5%
	Bajío	n/a	-	-	-	-	-
	Norte	n/a	-	-	-	-	-
	Mercados Secundarios	n/a	-	-	-	-	-
USD	Centro	1	184	2,220	\$ 5.6	\$ 6.9	22.5%
	Bajío	n/a	-	-	-	-	-
	Norte	n/a	-	-	-	-	-
	Mercados Secundarios	n/a	-	-	-	-	-

Para el tercer trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **2,850 pbs** para la región Centro. No existieron renovaciones en las regiones Bajío, Norte y Mercados Secundarios. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 4.1% es de: 2,440 pbs.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Centro creció **2,250 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Bajío, Norte y Mercados Secundarios. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 1,980 pbs.



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	-
	<u>132,384</u>	<u>-</u>
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)	-
	<u>(19,817)</u>	<u>(702)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	<u>112,567</u>	<u>(702)</u>
Ingresos por intereses	93,436	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	<u>206,003</u>	<u>(702)</u>
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(341)	-
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 205,662</u>	<u>\$ (702)</u>
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	188,703	(702)
Participación no controladora	16,959	-
	<u>\$ 205,662</u>	<u>\$ (702)</u>



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:		
(Incremento) disminución en:		
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)	-
Incremento (disminución) en:		
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





INFORMATION SUPPLEMENT

3T25



Analyst Coverage

Company	Analyst	E-mail
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 REPORTS 3Q25 RESULTS

México City, October 20, 2025 - Fibra NEXT (BMX: NEXT25) (“NEXT” or “Fideicomiso 7401”) announces its results for the third quarter of 2025.

During the Third Quarter 2025

- Fibra NEXT's IPO was on July 25, 2025; thus, it operated slightly over two months during the 3Q25.
- Total revenues of the 3Q25 closed at Ps. \$132.4 million.
- NOI closed at Ps. \$121.2 million, and a **NOI margin of 91.6%**.
- EBITDA closed at Ps. \$112.6 million with an EBITDA margin of 85.0%.
- AFFO totaled Ps. \$192.2 million and the AFFO margin of 145.2%.
- Quarterly **distribution of Ps. 0.9500 per CBF**, with a quarterly AFFO payout of 98.0%, attributable to 100% return of capital.
- Operating portfolio **occupancy** closed at **99.3%**.

Recent Events

- Fibra NEXT's governing bodies approved an investment in 3 assets for a total value of Ps. \$7,405 million.
- The assets are located in the cities of Toluca, Queretaro, and Cancun and totaled 4.4 million sqft of GLA; from which 2.8 million sqft are under development and 1.6 million sqft are stabilized⁽¹⁾.
- The **average Cap Rate of the stabilized GLA was 7.75%** and the average YOC of the **development** is expected at **10.25%**. The combined transaction's Cap Rate is estimated at **9.4%**.

⁽¹⁾ 349,536 sqft are in the final phase of stabilization



CEO Comments

Dear all,

It is a great pleasure and exciting time to be able to share with you the first quarterly supplement for Fibra Next. As you know it was a long process to enable us to have finally concluded the IPO of Fibra Next on July 25, with the participation of some of Mexico's most relevant institutional investors as well as a smaller but very relevant group of international investors. I want to thank you all for entrusting us with your capital as we embark on this mission to deliver growth and sustainable CBFI holder value creation to our investors. We thank you and appreciate your support.

The IPO was the first step in the reconfiguration of Fibra Next towards the portfolio we intended to float to the market back in November of 2023. The second step in this process will be the drop down of the FUNO industrial portfolio through the JV with Fibra Next, which we have named Next Properties; as well as the contribution of the second half of the Jupiter portfolio into this JV. As we have discussed since we began this process, all portfolios will be contributed at the same valuation and all assets, cash, debt and development will occur inside JV Next Properties. In this case, the valuation is that of our IPO, which equates to a 7.45% cap rate based on June 2025 annualized NOI. We expect to see attractive growth in our NOI once we consolidate all portfolios, including the effect of the assets under development as well as the inflation indexation and leasing spreads of our future combined portfolio.

I want to share with you that we moved quickly to invest the IPO proceeds in a highly accretive investment. We agreed to acquire the Triple Home Run portfolio from the Founders of NEXT. Given its size relative to the current size of Fibra Next (i.e. excluding the second half of Jupiter and the JV with FUNO) we required CBFI holders' approval. I want to share with you that we received unanimous approval from our Practices Committee, Technical Committee and CBFI holders' assembly with a quorum of 97.14% to carry out this investment which we expect to close in the coming weeks, thereby exhausting almost the totality of our available cash. As I'm writing this letter, we have all corporate approvals ready and are only awaiting COFECE approval to be able to carry out the Jupiter contribution and the JV with FUNO.

As you know during our IPO, we raised Ps. \$8,000 million pesos or USD \$432 million dollars. The Triple Home Run investment totals Ps. \$7,405 million pesos in a combination of development assets at an estimated yield on cost of 10.25% and the acquisition of stabilized assets at a very competitive cap rate of 7.75%, considering the fact that all are logistics dedicated assets. The blended return on this investment of 9.4% approximately.



We are operating in an environment in which vacancy rates in the primary logistics market where we focus and have strategic access to an exclusive land reserve, remain between 1.5% to 2.0% and average rent levels for this market stand at approximately USD \$10.0 per square meter per month. Market fundamentals are extremely attractive for the efficient deployment of capital as we have shown through the Triple Home Run portfolio acquisition. We need to take advantage of the opportunity and strike the iron when it's hot.

We are ready to finish the initial step in our business plan designed back in 2023, which as you may recall aimed to raise equity for a total of approximately USD \$1.0 billion together with the contribution of the several portfolios as well as the drop-down of approximately USD \$2.8 billion of debt from FUNO into NEXT.

We have concluded our IPO, we have all corporate approvals; as of right now we are awaiting [COFECE] and the appropriate market conditions to complete the first step in our business plan designed to have the largest, most liquid, pure play industrial FIBRA in Mexico and Latin America; and with the support of the market make it one of the largest industrial REITs worldwide.

I want to take a moment to thank the team that enabled us to be here today. Also, I want to thank all of our shareholders and our Technical Committee, for all the support provided to us. We are going to work very hard to ensure we make Next the huge success we know it will be.

Raúl Gallegos

CEO Fibra NEXT

Quarterly Relevant Information

Figures in million pesos

	3Q25
Financial Metrics	
Property revenues	126.5
Maintenance revenue	5.9
Total revenues	132.4
Net Operating Income (NOI)	121.2
NOI Margin	91.6%
EBITDA	112.6
EBITDA Margin	85.0%
Funds from Operations (FFO)	192.2
FFO Margin	145.2%
Outstanding CBFIs	
Total outstanding average during the period ⁽¹⁾	198.1
Total outstanding at the end of the period ⁽¹⁾	198.1
PER CBF	
NOI ⁽²⁾	0.6118
FFO ⁽²⁾	0.9698
Controlled FFO	1.0396
Non-Controlling FFO	-0.0698
AFFO ⁽²⁾	0.9698
Distribution ⁽³⁾	0.9500
Operational Metrics	
Total GLA ('000 sqft) ⁽⁴⁾	6,115.9
Number of properties ⁽⁵⁾	9
Average contract term (years)	3.5
Total Occupancy	99.3%
GLA under development ('000 sqft)	2,005.1
GLA acquisition	0.0

(1) Million CBFIs.

(2) Calculated with the average CBFIs of the period.

(3) Distribution calculated based on estimated CBFIs eligible for distribution at distribution day: 198,147,713.

(4) Includes total GLA of Coacalco II and San Jose, excludes GLA under development.

(5) Includes El Salto III development.



FFO Conciliation

Figures in million pesos

	3Q25
Total Revenues	132.4
- Property Management Services	-2.5
- Operating Expenses	-5.9
- Property Taxes	-1.6
- Insurance	-1.2
Net Operating Income (NOI)	121.2
-Corporate Expenses	-8.7
EBITDA	112.6
Consolidated Net Income	205.7
+/- Fair Value Adjustments	
+/- Foreign Exchange Variation	0.34
+ Banking Commissions Amort.	
+ Provision for the EPC	
+/- Others (income/expenses)	
Total Consolidated FFO	206.0
- Non-controlling participation	-13.8
Controlled FFO	192.2
+ Gain from sales of investment properties	0.0
AFFO	192.2
PER CBFi	
NOI ⁽²⁾	0.6118
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.9698
AFFO ⁽²⁾	0.9698
Distribution ⁽³⁾	0.9500

(1) Calculated with the average CBFIs of the period.

(2) Consistent with AMEFIBRA FFO.

(3) Distribution calculated based on estimated CBFIs eligible for distribution at distribution day: 198,147,713.



Breakdown of NOI and EBITDA margin

Figures in million pesos

	3Q25
Investment properties Income	126.5
Total property Income	126.5
Properties Management Services	-2.5
Tenant Reimbursements - Maintenance expenses	0.0
Property taxes	-1.6
Insurance	-1.2
Total Operating Expenses	-5.3
Net Operating Income (NOI)	121.2
NOI Margin	91.6%
Corporate Expenses	-8.7
EBITDA	112.6
EBITDA Margin	85.0%

Quarterly MD&A

Below are the results of the third quarter of 2025:

Revenues

Total revenues reached Ps. \$132.4 million during the quarter. This was mainly due to:

- i. Peso-dollar exchange rate appreciation and its effect on USD-denominated rents.
- ii. Inflation-driven increases on active contracts.
- iii. The effect of considering only two months of operations during the “quarter”.

Occupancy

NEXT's total operating portfolio occupancy at the end of the quarter was 99.3%.

- i. The *Center* region recorded a 100% occupancy rate.
- ii. The *Bajío* region recorded a 98.3% occupancy rate.
- iii. The *Secondary Markets* region recorded a 100% occupancy rate.

Operating Expenses, Property Taxes, and Insurance

Total operating expenses closed at Ps. \$5.9 million, which include all the expenses related to properties maintenance.

Property taxes closed at Ps. \$1.6 million.

Insurance expenses closed at Ps. \$1.2 million.

Net Operating Income (NOI)

NOI closed at Ps. \$121.2, with a margin over total revenues of 91.6%.

Corporate Expenses

Corporate expenses from the quarter closed at Ps. \$8.6 million, which includes internal support and management services such as billing, human resources management, IT services, legal services, among others.



Quarterly MD&A

EBITDA

As a result from the latter, Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA) from the quarter closed at Ps. \$112.6 million.

Interest Expense and Income

The net interest income from the quarter was Ps. \$93.4 million. This was mainly due to the investment of the resources raised at the Initial Public Offering.

Funds from Operation (FFO)

As a result of the above, funds from operations controlled by NEXT closed at Ps. \$192.2 million.

Adjusted Funds from Operations (AFFO)

Regarding the AFFO result, it reached a total of Ps. \$192.2 million.

FFO and AFFO per CBFI

During the third quarter of 2025, NEXT repurchased 2,287 CFIs as a part of post IPO stabilization fund, closing the quarter with 198,147,713 CFIs outstanding. The average FFO and AFFO per CFI were Ps. \$0.9698 in both cases.

Quarterly distribution

The 3Q25 distribution amounted to Ps. \$188.2 million or Ps. \$0.9500 per CFI⁽¹⁾ from which 100% corresponds to return of capital. This represents a quarterly AFFO payout of 98.0%.

(1) Distribution calculated based on estimated CFIs eligible for distribution at distribution day: 198,147,713

Balance Sheet

Accounts Receivable

Net Accounts Receivable in 3Q25 totaled Ps. \$41.0 million, which represents a DSO of 17 days, derived from the normal acquisition process.

Investment Properties

The value of our investment properties at the end of the quarter was Ps. \$14,398.0 million.

Debt

At the end of 3Q25, the trust did not have any debt.

Total Equity

Total equity closed at Ps. \$20,795.3 million (including the participation of controlling and non-controlling interests) at the end of the quarter due to:

- i. Resources raised at IPO.
- ii. The Asset contribution.
- iii. Net income generated from quarterly results.

Portfolio Summary

Center

Total GLA ('000 sqft)	3,506.9
Number of properties	5
Average contract term (years)	3.1
Price per Us./sqft/year	6.8
Total Occupancy	100.0%



Bajío

Total GLA ('000 sqft)	2,533.7
Number of properties	3
Average contract term (years)	4.1
Price per Us./sqft/year	6.0
Total Occupancy	98.3%

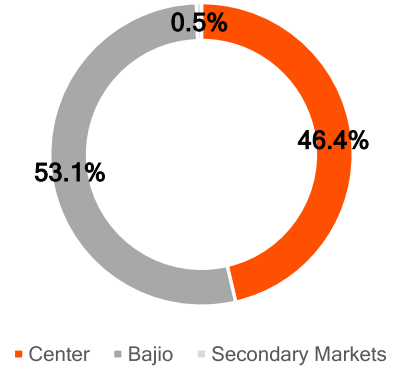


Secondary Markets

Total GLA ('000 sqft)	75.3
Number of properties	1
Average contract term (years)	4.1
Price per Us./sqft/year ⁽¹⁾	2.4
Total Occupancy	100.0%



NOI by region

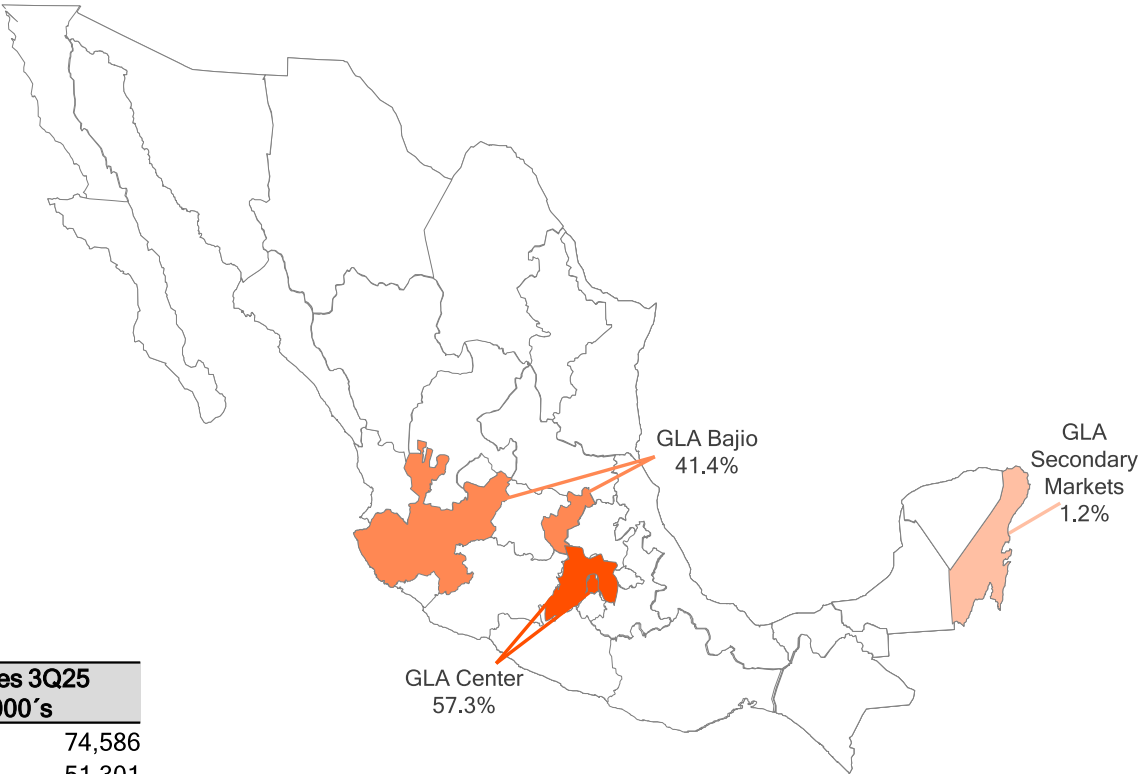


⁽¹⁾ The leasing contract is based on the property land.

Occupancy Operative Portfolio

REGION	3Q25				
	AVAILABLE GLA	OCCUPIED GLA	IN SERVICE GLA	TOTAL	% OCCUPANCY
Bajío	42,815	2,490,874	0	2,533,689	98.3%
Center	0	3,240,156	266,729	3,506,886	100.0%
Secondary Markets	0	75,347	0	75,347	100.0%
Total	42,815	5,806,378	266,729	6,115,922	99.3%

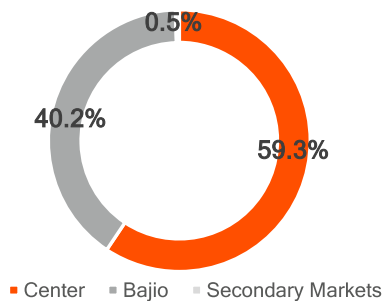
Portfolio Information by Geography



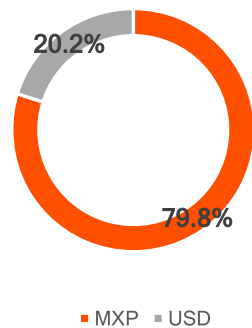
Region	Revenues 3Q25 Ps. 000's
Center	74,586
Bajio	51,301
Secondary Markets	591
TOTAL	126,478

Portfolio Summary

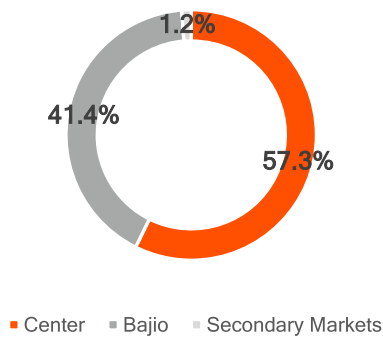
Revenues by region
(% ABR, as of 3Q'25)



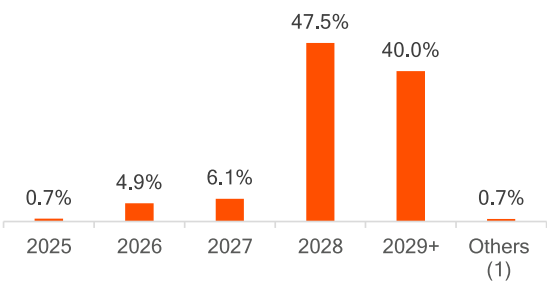
Leases breakdown by currency



GLA by region



Lease Expiration Profile



(1) Statutory leases.



Leasing Spreads

LEASE SPREAD 3Q 2025							
Currency	Region	# Renewals	Annualized revenues (Us. 000's)	2025 SQFT	Previous Rent (Us/qsft/yr)	New Rent (Us/qsft/yr)	% Var \$/SQFT
MXP	Center	2	967	123,684	\$ 6.1	\$ 7.8	28.5%
	Bajio	n/a	-	-	-	-	-
	North	n/a	-	-	-	-	-
	Secondary Markets	n/a	-	-	-	-	-
USD	Center	1	10	23,898	\$ 6.3	\$ 7.7	22.5%
	Bajio	n/a	-	-	-	-	-
	North	n/a	-	-	-	-	-
	Secondary Markets	n/a	-	-	-	-	-

During the third quarter of 2025, rent increases in renewed contracts in Pesos were **2,850 bps** in the Center region. There were no renewals for the Bajio, North and Secondary Markets regions. Leasing spreads above peso weighted average inflation (INPC) of 4.1% were 2,440 bps for the Center region.

For dollar-denominated leases, rent increases were **2,250 bps** in the Center Region. There were no renewals for the Bajio, North and Secondary Markets regions. Leasing spreads versus dollar-weighted average inflation (CPI) of 2.7% were 1,980 bps for the Center region.

Quarterly distribution

- Following NEXT's commitment to create consistent value for its CBFI holders, the Technical Committee approved a quarterly distribution of Ps. \$188.2 million for the period starting July 1, 2025, and ending September 30, 2025. This equals Ps. \$0.9500 per CBFI⁽¹⁾, attributable to 100% return of capital.
- Under Mexican Law, NEXT is obliged to pay at least 95% of its taxable income at least once a year.
- Historic distribution payments below:

	2025
1Q	0.0000
2Q	0.0000
3Q	0.9500
4Q	

(1) Distribution calculated based on estimated CBFIs eligible for distribution at distribution day: 198,147,713



ESG Highlights

- Adherence of Fibra Next to the United Nations Global Compact, reiterating its commitment to the Principles on Human Rights, Labor Standards, the Environment and the Fight against Corruption, and to the Sustainable Development Goals.
- The Technical Committee is comprised 50% by independent members and 20% by women.
- The evaluation of two of the nine initial properties of Fibra Next against the requirements of the EDGE certification, from the International Finance Corporation (IFC, member of the World Bank Group) has been carried out. Currently under certification process.
- The double-materiality assessment is under development, which will allow us to identify Fibra Next's material items in terms of ESG. The study will evaluate:
 - activities of the company that may affect the environment and society
 - environmental and social factors that can affect the company's financial performance

This will help us to focus Fibra Next's sustainability strategy to its main needs; as well as comply with the new IFRS S1 and S2 requirement.

- Working together with Fibra Next's initial portfolio operators to collect the main environmental and social indicators.

Financial Information

Balance Sheet

Figures in thousand pesos

Assets	Notes	30/09/2025	31/12/2024
Currents assets:			
Cash and restricted cash	4	\$ 6,031,472	\$ 14
Lease receivables from tenants	5	41,026	-
Other accounts receivable		22,286	-
Accounts receivable - related parties		16,018	-
Refundable tax, mainly VAT		1,784,950	-
Prepaid expenses		15,067	-
Total current assets		7,910,819	14
Non-current assets:			
Investment properties		14,397,967	-
Properties' financial assets		89,736	-
Total non-current assets		14,487,703	-
Total assets		\$ 22,398,522	\$ 14

Financial Information

Balance Sheet

Figures in thousand pesos

Liabilities and Trustors' / Beneficiaries' Capital	Notes	30/09/2025	31/12/2024
Short-term liabilities:			
Accounts payable due to acquisition of Investment Properties	\$	1,300,000	-
Accounts payable and accrued expenses		118,508	1,165
Deposits from tenants		22,262	-
Deferred revenues from Leases		1,562	-
Payables to related parties		67,227	113
Total short-term liabilities		1,509,559	1,278
Long-term liabilities:			
Deposits from tenants		93,645	-
Total long-term liabilities		93,645	-
Total liabilities		1,603,204	1,278
Trustors' / Beneficiaries' Capital			
Trustor's contributions		19,403,303	1
Retained earnings		139,449	(1,265)
Total controlling interest		19,542,752	(1,264)
Non-controlling interest		1,252,566	
Total Trustors' / Beneficiaries' capital		20,795,318	(1,264)
Total liabilities and Trustors' / Beneficiaries' capital	\$	22,398,522	\$ 14



Financial Information

Income Statement

Figures in thousand pesos

Income:

Investment property income

Maintenance revenues

Expenses:

Property Management Services

Administrative expenses

Operating expenses

Property taxes

Insurance

Operating income

Interest revenue

Income after financial expenses

Foreign exchange (loss) gain, Net

Net consolidated income

Consolidated net income for the year:

Controlling interest

Non-controlling interest

	30/09/2025	30/09/2024
	\$	\$
Investment property income	126,478	-
Maintenance revenues	5,906	-
	132,384	-
Property Management Services	(2,487)	-
Administrative expenses	(8,652)	(702)
Operating expenses	(5,905)	-
Property taxes	(1,622)	-
Insurance	(1,151)	-
	(19,817)	(702)
Operating income	112,567	(702)
Interest revenue	93,436	-
Income after financial expenses	206,003	(702)
Foreign exchange (loss) gain, Net	(341)	-
Net consolidated income	\$ 205,662	\$ (702)
Consolidated net income for the year:		
Controlling interest	188,703	(702)
Non-controlling interest	16,959	-
	\$ 205,662	\$ (702)



Financial Information

Cash Flow

Figures in thousand pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Operating activities:		
Net Consolidated income of the period	\$ 205,662	\$ (702)
Amortizations	3,222	702
Interest income	(93,436)	-
Total	115,448	-
Changes in working capital:		
(Increase) decrease in:		
Lease receivables	(41,026)	-
Other accounts receivable	(112,022)	-
Accounts receivable – related parties	(16,018)	-
Recoverable taxes, mainly VAT	(1,784,950)	-
Prepaid expenses and other assets	(2,271)	-
Increase (decrease) in:		
Trade accounts payable and accrued expenses	116,894	3
Rents collected in advance	1,562	-
Deposits from tenants	115,907	-
Due from related parties	17,785	-
Net cash flow provided by operating activities	(1,588,691)	3



Financial Information

Cash Flow

Figures in thousand pesos

	30/09/2025	30/09/2024
Investment Activities:		
Advances and Acquisitions of investment properties	(61,484)	-
Interest charged	93,436	-
Net cash flow used in investing activities	31,952	-
Financing Activities:		
Trustors' contributions	8,000,000	1
Issuance costs	(411,574)	-
Repurchase of CBFIs	(229)	-
Net cash flow used in financing activities	7,588,197	1
Cash and cash equivalents:		
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	6,031,458	4
Cash and Cash equivalents at the beginning of the period	14	-
Cash and cash equivalents at the end of the period	\$ 6,031,472	\$ 4