EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 27/07/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	NEXT
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTINVER
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS
SERIE	25
N°. DE FIDEICOMISO	7401
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MEXICO
ASUNTO	FIBRA NEXT SUPLEMENTO INFORMATIVO 2T26
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Sup informativo de Fibra NEXT del 2Q26

Documento adjunto



SUPLEMENTO INFORMATIVO

2T26

Conferencia Telefónica

Fibra NEXT les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del segundo trimestre de 2026.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el martes 28 de julio del 2026.

México / 11 hrs. / +52 55 1168 9973
E.U.A (Nueva York) / 13 hrs. / +1 718 866 4614
Reino Unido (Londres) / 18 hrs. / +44 203 984 9844
Sao Paulo / 14 hrs. / +55 61 2017 1549
Código de conferencia: **407636**
Link: https://mm.closir.com/slides?id=407636

Cobertura de analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Actinver	Helena Ruiz	hruiza@actinver.com.mx
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
BBVA	Francisco Chávez	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 Suárez	Francisco.Suarez@scotiabank.com

FIBRA NEXT CRECE SU AFFO TOTAL 5.4% TRIMESTRAL

Ciudad de México a 27 de julio de 2026 – Fibra NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT" o "Fideicomiso 7401") anuncia sus resultados al cierre del segundo trimestre del 2026.

Durante el Segundo Trimestre 2026

- Se cerró la adquisición del portafolio ***Triple Home Run*** a finales del trimestre.
- Ingresos trimestrales crecieron un 3.2%, cerrando en **Ps. $2,879 millones**, esto, aún sin reflejar los ingresos del portafolio Triple Home Run.
- NOI del trimestre creció 2.8%, cerrando en **Ps. $2,572 millones.**
- EBITDA creció 3.8% cerrando en Ps. $2,475 millones y un **margen EBITDA de 86%.**
- Al cierre del trimestre se cuenta con ~ **Ps. $5,440 millones en caja.**
- **Distribución** trimestral de **Ps. $1.5455 por CBFI**, equivalente al 100% de AFFO del trimestre y corresponde en un 50% a resultado fiscal y 50% a retorno de capital.
- La **ocupación** del portafolio operativo cerró en **97.8%,** manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- Incrementos en renovaciones de contratos en pesos de **21.8%** en la región *Bajío y Occidente*, **12.1%** en la región *Centro*, **10.0%** en la región *Norte* y **8.9%** en la región *Mercados Secundarios.*

Acontecimientos Recientes

- Durante el mes de julio, se cerró la adquisición del portafolio ***Atlas*** por Us. $138.2 millones y a un **Cap Rate del 8.94%.** El portafolio cuenta con 15 propiedades y 183,461 m2 ocupados al 99.6%.
- Nuestro comité técnico aprobó la adquisición del portafolio ***Saturno***, compuesto por 2 propiedades y 501,659 m2 por un total de Ps. $11,475 millones, a un **Cap Rate combinado de 9.0%;** 41% del ABR se encuentra estabilizado y 59% será desarrollado dentro de la Fibra.
- Con esto, Fibra NEXT **termina de comprometer el 100% de los recursos obtenidos** en su Oferta Pública Inicial y Subsecuente.

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me es grato compartir con ustedes los resultados del segundo trimestre de 2026. Un trimestre que mantiene diciplina operativa y crecimiento positivo de ingresos y de flujos, y donde consolidamos la ejecución de nuestro plan de negocios y de crecimiento con la aprobación y cierre de una combinación de adquisiciones y nuevos desarrollos; los cuales aportarán un incremento importante en nuestros ingresos durante los próximos 18 meses.

Respecto a nuestros resultados financieros; me complace compartirles que nuestros ingresos totales del trimestre cerraron en Ps. 2,879 millones, mientras que nuestro EBITDA cerró en Ps. 2,475 millones; equivalente a un margen sobre ingresos totales de 86%, en línea con nuestras expectativas.

Después del pago del servicio de la deuda y de la inversión necesaria para mantener y/o mejorar la calidad de nuestras propiedades, nuestro flujo operativo neto controlado nos permitió distribuir Ps. 606.4 millones o Ps. 1.5455 por CBFI a nuestros inversionistas; el cual corresponde en proporciones iguales de 50% a resultado fiscal y retorno de capital.

Operativamente, nuestro portafolio continúa mostrando un desempeño sólido y resiliente, con una ocupación total del 97.8% y un crecimiento de GLA de aproximadamente 143 mil metros cuadrados correspondientes a la adición del GLA estabilizado del portafolio Triple Home Run.

Asimismo, los fundamentos del mercado de arrendamiento permanecieron sólidos, con incrementos en las renovaciones de contratos de 12.2% para contratos denominados en pesos y de 5.1% para contratos denominados en dólares. A nivel regional, las regiones Bajío y Occidente registraron el mayor crecimiento en renovaciones, con un incremento de 21.8%, seguidas por la región Centro con 12.1%, la región Norte con 10.0% y los Mercados Secundarios con 8.9%. La región Centro continúa destacándose como nuestro mercado con el mejor desempeño operativo, registrando el mayor crecimiento en ingresos mientras mantiene niveles estables de ocupación.

Nuestro balance general continúa en una posición sólida para respaldar nuestro crecimiento futuro. Cerramos el trimestre con un LTV de 33.1% y una caja disponible por aproximadamente $5,440 millones de pesos, lo que nos permite tener gran flexibilidad para hacer un uso eficiente de los recursos, dependiendo de las oportunidades que se nos presenten.

El trimestre también estuvo marcado por importantes avances en la ejecución de nuestra estrategia de crecimiento:

Cierre de la transacción "Triple Home Run" por un monto total de Ps. 7.3MM: El portafolio incorpora 143,163 m² de activos estabilizados adquiridos a un *Cap Rate* de 7.75%, así como 252,679 m² de activos en desarrollo que se espera se estabilicen a un *Yield on Cost* estimado de 10.25%, lo que resultará en un área bruta rentable total de 395,843 m² al termino de su desarrollo. Resultando en un *Cap Rate* total combinado de 9.3%. Es importante destacar que esta adquisición será financiada en su totalidad con efectivo.

Cierre de la adquisición del portafolio Atlas por un total de USD$138M: El portafolio de 183,000 m2 consiste en 15 propiedades 100% rentadas, ubicadas en el norte del país, a un *Cap Rate* de 8.94% y un precio por metro cuadrado de aproximadamente USD$753. El cierre de la transacción se realizó durante los primeros días de Julio a un tercero independiente, ***Centinela***. Esta transacción también será fondeada en su totalidad con efectivo.

Aprobación de la transacción denominada Saturno por MXP$11.4MM: El portafolio incorpora 207,000m2 estabilizados que serán adquiridos a un *Cap Rate* de 7.25% y 294,000m2 en desarrollo que serán estabilizados a un *Yield on Cost* estimado de 10.35%, alcanzando un total de 501,659 m2 de área bruta rentable al término de su desarrollo, resultando en un *Cap Rate* total combinado de 9.0%. Es importante mencionar que esta transacción será fondeada con una combinación de deuda existente, CBFI´s y efectivo.

Con las tres transacciones arriba mencionadas, tenemos comprometidos el 100% de los recursos obtenidos tanto en nuestra Oferta Pública Inicial como en nuestra oferta subsecuente realizada en noviembre de 2025. Así demostramos claramente el compromiso y ejecución de nuestro plan de negocios.

Finalmente, quiero agradecer a todo el equipo que nos apoya día a día para poder entregar estos resultados, así como a nuestros tenedores y a nuestros miembros del Comité Técnico por su confianza y continuo apoyo.

Raúl Gallegos
CEO Fibra NEXT

Información Relevante del Trimestre

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	Δ% 2T26 vs. 1T26	Acum. 2026
Indicadores Financieros				
Ingresos propiedades	2,709.0	2,640.6	2.6%	5,349.6
Ingresos por Mantenimiento	170.0	149.7	13.6%	319.8
Ingresos totales	**2,879.0**	**2,790.4**	**3.2%**	**5,669.3**
Ingreso operativo neto (NOI)	2,571.6	2,501.2	2.8%	5,072.9
Margen NOI	89.3%	89.6%	-0.3%	89.5%
UAFIDA (EBITDA)	2,475.0	2,384.0	3.8%	4,859.0
Margen UAFIDA (EBITDA)	86.0%	85.4%	-0.2%	85.7%
Fondos de operaciones (FFO)	1,674.6	1,613.6	3.8%	3,288.2
Margen FFO	58.2%	57.8%	-0.4%	58.0%
CBFIs en circulación				
CBFIs promedio en el periodo [1]	392.4	354.8	10.6%	392.4
CBFIs al final del periodo [1]	392.4	392.4	0.0%	392.4
POR CBFI				
NOI[2]	**6.5536**	**6.3741**	**2.8%**	**12.9277**
FFO Total[2]	**4.2675**	**4.1120**	**3.8%**	**8.3796**
FFO Controlado	1.7544	1.6787	4.5%	3.4331
FFO No Controlado	2.5131	2.4333	3.3%	4.9465
AFFO Total[2]	**4.0586**	**3.8517**	**5.4%**	**7.9103**
AFFO Controlado	1.5455	1.4183	9.0%	2.9638
AFFO No Controlado	2.5131	2.4333	3.3%	4.9465
Distribución[3]	**1.5455**	**1.4183**	**9.0%**	**2.9638**
Indicadores Operativos				
GLA total (´000 m^2) [4]	7,748.6	7,605.6	1.9%	7,748.6
Propiedades [5]	205	202	1.5%	205
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.7	-3.5%	3.5
Ocupación total	97.8%	97.8%	0.0%	97.8%
GLA en desarrollo (´000m^2)	373.6	121.3	207.9%	373.6
GLA adquisición (´000m^2)	143.2	49.8	188%	143.2

(1) Millones de CBFIs.
(2) Se calcula con base en los CBFIs estimados al día de distribución.
(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución:392,403,582.
(4) Incluye el 100% del ABR total de Santín y San Jose , excluye ABR en desarrollo.
(5) Incluye desarrollo El Salto II, El Salto III, Chiquihuite, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Toluca Park III.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	Δ% 2T26 vs.1T26	Acum. 2026
Ingresos por Rentas	2,709.0	2,640.6	2.6%	5,349.6
Total Ingresos por rentas	**2,709.0**	**2,640.6**	**2.6%**	**5,349.6**
Servicios de gestión de propiedades	-54.2	-52.8	2.6%	-107.0
Ingresos de mantenimiento - gastos de mantenimiento	8.1	4.1	95.3%	12.2
Predial	-50.4	-49.9	1.0%	-100.3
Seguro	-40.8	-40.8	0.0%	-81.6
Total Gastos de operación	**-137.3**	**-139.4**	**-1.5%**	**-276.7**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**2,571.6**	**2,501.2**	**2.8%**	**5,072.9**
Margen NOI(1)	**89.3%**	**89.6%**	**-0.3%**	**89.5%**
Gastos Corporativos	-96.7	-117.3	**-17.6%**	-213.9
UAFIDA	**2,475.0**	**2,384.0**	**3.8%**	**4,859.0**
Margen UAFIDA(1)	**86.0%**	**85.4%**	**-0.2%**	**85.7%**

(1) Margen sobre ingresos totales.

Discusión de los resultados del segundo trimestre consolidado

A continuación se muestran los resultados del segundo trimestre de 2026 comparados contra el primer trimestre de 2026.

Ingresos

Los ingresos totales de 2T26 crecieron en Ps. $88.6 millones ó 3.2% comparado con el trimestre anterior, cerrando en Ps. $2,878.9 millones. Esto se debe principalmente a:

i. La contribución de ingresos de *Calopark* durante todo el trimestre.
ii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento por inflación en contratos vigentes.
iii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
iv. Reconocimiento de ingresos por mantenimiento retroactivos relacionados con el proceso de transición de algunas propiedades.

Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.8%, manteniéndose estable comparado contra el trimestre anterior.

i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.0%,es decir, una disminución de 20 pbs contra el 1T26.
ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.9%, es decir, un incremento de 50 pbs comparado contra el 1T26.
iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.9%, es decir, un incremento de 20 pbs comparado contra el 1T26.
iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 99.4%, manteniéndose estable comparado contra el trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación crecieron en Ps. $16.4 millones ó 11.2%, cerrando en Ps. $162.0 millones, debido principalmente al reconocimiento de gastos retroactivos, relacionados con el proceso de transición de algunas propiedades.
El gasto de predial incremento en Ps. $0.5 millones ó 1.0% comparado con el trimestre anterior, cerrando en Ps. $50.4 millones.
El gasto de seguro se mantuvo estable comparado con el 1T26, cerrando en Ps. $40.8 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI del trimestre creció Ps. $70.4 millones ó 2.8% contra el 1T26, cerrando en Ps. $2,571.6 millones, con un margen sobre ingresos totales de 89.3%.

Gastos Corporativos

Los gastos corporativos disminuyeron en Ps. $20.6 millones ó -17.6% comparado con el trimestre anterior, cerrando en Ps. $96.7 millones, debido principalmente a ajustes derivados de la transición de portafolios.

Discusión de Resultados Trimestrales

EBITDA (UAFIDA)
Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) del trimestre cerró en Ps. $2,475.0 millones, creciendo un 3.8% contra el trimestre anterior y resultando en un margen sobre ingresos totales de **86.0%.**

Gastos e Ingresos por Intereses
Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre crecieron en Ps. $29.9 millones o 3.9% comparado contra el trimestre anterior, cerrando en Ps. $800.4 millones. Esto debido principalmente a:
i. La integración de la amortización de las comisiones bancarias a los gastos por interés.
ii. El pago de intereses relacionadas con la deuda.
iii. Contrarrestado por el rendimiento de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)
Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y **consolidados por NEXT** crecieron en Ps. $61.0 millones o 3.8% contra el 1T26, cerrando en Ps. $1,674.6 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)
Respecto al resultado del AFFO total consolidado por NEXT, creció en Ps. $81.2 millones o 5.4% comparado contra el 1T26, alcanzando un total de Ps. $1,592.6 millones. Esto considerando un CAPEX de mantenimiento y comisiones de corretaje por Ps. $82.0 millones.

FFO y AFFO por CBFI
Durante el trimestre, Fibra NEXT no liberó ni recompró CBFIs, cerrando con un total de 392,403,582 CBFIs en circulación y elegibles para distribución. El FFO y AFFO por CBFI[(1)] **controlado por NEXT** fueron de Ps. $1.7544 y Ps. $1.5455, con crecimientos trimestrales de 4.5% y 9.0% respectivamente.

Distribución trimestral
La distribución del 2T26 es de Ps. $606.4 millones o Ps. $1.5455 por CBFI[(1)], de los cuales 50% corresponde a resultado fiscal y 50% a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

(1) Distribución calculada con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,403,582.

Balance general

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 2T26 alcanzaron los Ps. $340.9 millones, es decir, una disminución de Ps. $246.1 millones o -41.9% respecto al trimestre anterior debido principalmente a la estabilización de la cobranza.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. $159,349.8 millones, es decir, un incremento de Ps. $5,535.8 millones o 3.6% comparado contra el trimestre anterior. Esto debido a:

i. Al cierre de la adquisición del portafolio Triple Home Run durante el trimestre.
ii. Anticipos para la construcción de propiedades.

Deuda

La deuda total en el 2T26 alcanzó los Ps. $54,743.9 millones, comparado con Ps. $56,443.2 millones del 1T26. La variación se debe principalmente a:

i. El pago de amortizaciones por Ps. $31.8 millones de créditos hipotecarios.
ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre del trimestre que pasó de Ps. $18.0667 a Ps. $17.4700.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. $113,660.0 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. $1,547.3 millones o 1.4% comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

i. Las utilidades generadas durante el trimestre.
ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 1T26.
iii. El efecto de la valuación de instrumentos financieros derivados.

Leasing Spreads

LEASE SPREAD 2T 2026								
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 2T26 (000´s)	M^2 2T26	$/$M^2$ 1T26	$/$M^2$ 2T26	% Var $/$M^2$ 4T25 vs 1T26
MXN	Centro	16	117,116	81,089	$ 107.4	$ 120.4	12.1%
	Bajío y Occidente	4	11,507	8,395	$ 93.8	$ 114.2	21.8%
	Norte	1	32,942	24,222	$ 103.0	$ 113.3	10.0%
	Mercados Secundarios	2	6,429	4307	$ 114.19	$ 124.4	8.9%
	Total MXN	**23**	**167,994**	**118,012**	**$ 105.8**	**$ 118.6**	**12.2%**
USD	Centro	0	0	0	-	-	n/a
	Bajío y Occidente	0	0	0	-	-	n/a
	Norte	2	979	12,572	$ 6.2	$ 6.5	5.1%
	Mercados Secundarios	0	0	0	-	-	n/a
	Total USD	**2**	**979**	**12,572**	**$ 6.2**	**$ 6.5**	**5.1%**

Para el segundo trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **2,180 pbs** para la región Bajío y Occidente, **1,210 pbs** para la región Centro, **1,000 pbs** para la región Norte y **890 pbs** en Mercados Secundarios. Comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.9%, el *Leasing Spread* fue de 1,800 pbs para la región Bajío y Occidente, 820 pbs para la región Centro, 610 pbs para la región Norte y de 510 pbs en Mercados Secundarios.

En cuanto al incremento en renovaciones de contratos en dólares, la región Norte creció **510 pbs,** comparado contra la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.9%, el *Leasing Spread* fue de 210 pbs para la región Norte. No existieron renovaciones en dólares en las regiones Centro, Bajío y Occidente, y Mercados Secundarios durante el trimestre.

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	2T26	1T26	Δ% 2T26 vs. 1T26	Acum. 2026
Ingresos totales	**2,879.0**	**2,790.4**	**3.2%**	**5,669.3**
- Servicios de gestión de propiedades	-54.2	-52.8	2.6%	-107.0
- Gastos operativos	-162.0	-145.6	11.2%	-307.6
- Predial	-50.4	-49.9	1.0%	-100.3
- Seguro	-40.8	-40.8	0.0%	-81.6
Ingreso neto operativo (NOI)	**2,571.6**	**2,501.2**	**2.8%**	**5,072.9**
- Gastos Corporativos	-96.7	-117.3	-17.6%	-213.9
UAFIDA (EBITDA)	**2,475.0**	**2,384.0**	**3.8%**	**4,859.0**
- Gastos por intereses	-958.2	-950.2	0.8%	-958.2
+ Ingresos por intereses	157.8	179.8	-12.2%	157.8
FFO Total Consolidado	**1,674.6**	**1,613.6**	**3.8%**	**1,674.6**
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-82.0	-102.2	-19.8%	-82.0
AFFO Total Consolidado	**1,592.6**	**1,511.4**	**5.4%**	**1,592.6**
- Participación no controladora	-986.2	-954.8	3.3%	-986.2
AFFO Controlado	**606.4**	**556.6**	**9.0%**	**606.4**
Utilidad neta consolidada	3,320.8	1,322.1	151.2%	4,642.9
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	0.0	0.0	0.0%	0.0
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	-1,643.8	276.6	-694.4%	-1,367.20
+/- Amortización de comisiones bancarias	0.0	12.5	-100.0%	12.5
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	0.0%	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	-2.4	2.4	-200.0%	0.0
FFO Total Consolidado	**1,674.6**	**1,613.6**	**3.8%**	**3,288.2**
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-82.0	-102.2	-19.8%	-184.2
AFFO Total Consolidado	**1,592.6**	**1,511.4**	**5.4%**	**3,104.0**
- Participación no controladora	-986.2	-954.8	3.3%	-1,941.0
AFFO Controlado	**606.4**	**556.6**	**9.0%**	**1,163.0**
Por CBFI				
NOI[(2)]	6.5536	6.3741	2.8%	12.9277
FFO[(2)(4)]	4.2675	4.1120	3.8%	8.3796
AFFO Controlado [(2)]	**1.5455**	**1.4183**	**9.0%**	2.9638
Distribución[(3)]	**1.5455**	**1.4183**	**9.0%**	2.9638

(1) Consistente con AMEFIBRA FFO.
(2) Se calcula con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,403,582.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación, el desglose del cálculo de NAV de NEXT al 2T26:

NAV NEXT	**Ps. (000´s)**
Total de patrimonio controladora	43,538
Participación no controladora	70,122
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	113,660
CBFIs (millones)*	**392.4**
NAV/CBFI (Patrimonio NEXT)	**$ 111.0**

* CBFIs al cierre del trimestre

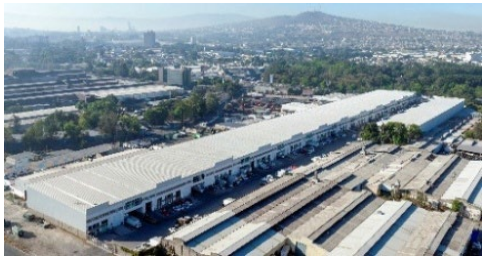
Resumen del Portafolio Operativo

	2T26	1T26	Δ% 2T26 vs 1T26
Centro			
GLA Total (´000 m^2)	4,776.9	4,744.7	0.7%
Propiedades	69	68	
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.9	
Precio por $/m2/mes	132.7	130.5	1.7%
Ocupación total	98.0%	98.2%	-0.2%
Bajío y Occidente			
GLA Total (´000 m^2)	1,026.1	953.2	7.7%
Propiedades	19	18	
Duración promedio de contratos (años)	2.9	3.0	
Precio por $/m2/mes	115.9	113.4	2.3%
Ocupación total	97.9%	97.4%	0.5%
Norte			
GLA Total (´000 m^2)	1,664.2	1,664.2	0.0%
Propiedades	103	103	
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.6	
Precio por $/m2/mes	107.0	105.3	1.6%
Ocupación total	96.9%	96.7%	0.2%
Mercados Secundarios			
GLA Total (´000 m^2)	281.4	243.5	15.5%
Propiedades	14	13	
Duración promedio de contratos (años)	3.1	3.0	
Precio por $/m2/mes	104.9	103.9	1.0%
Ocupación total	99.4%	99.4%	0.0%









Ocupación del Portafolio Operativo

A continuación se muestra la ocupación operativa de NEXT por región al cierre del 2T26:

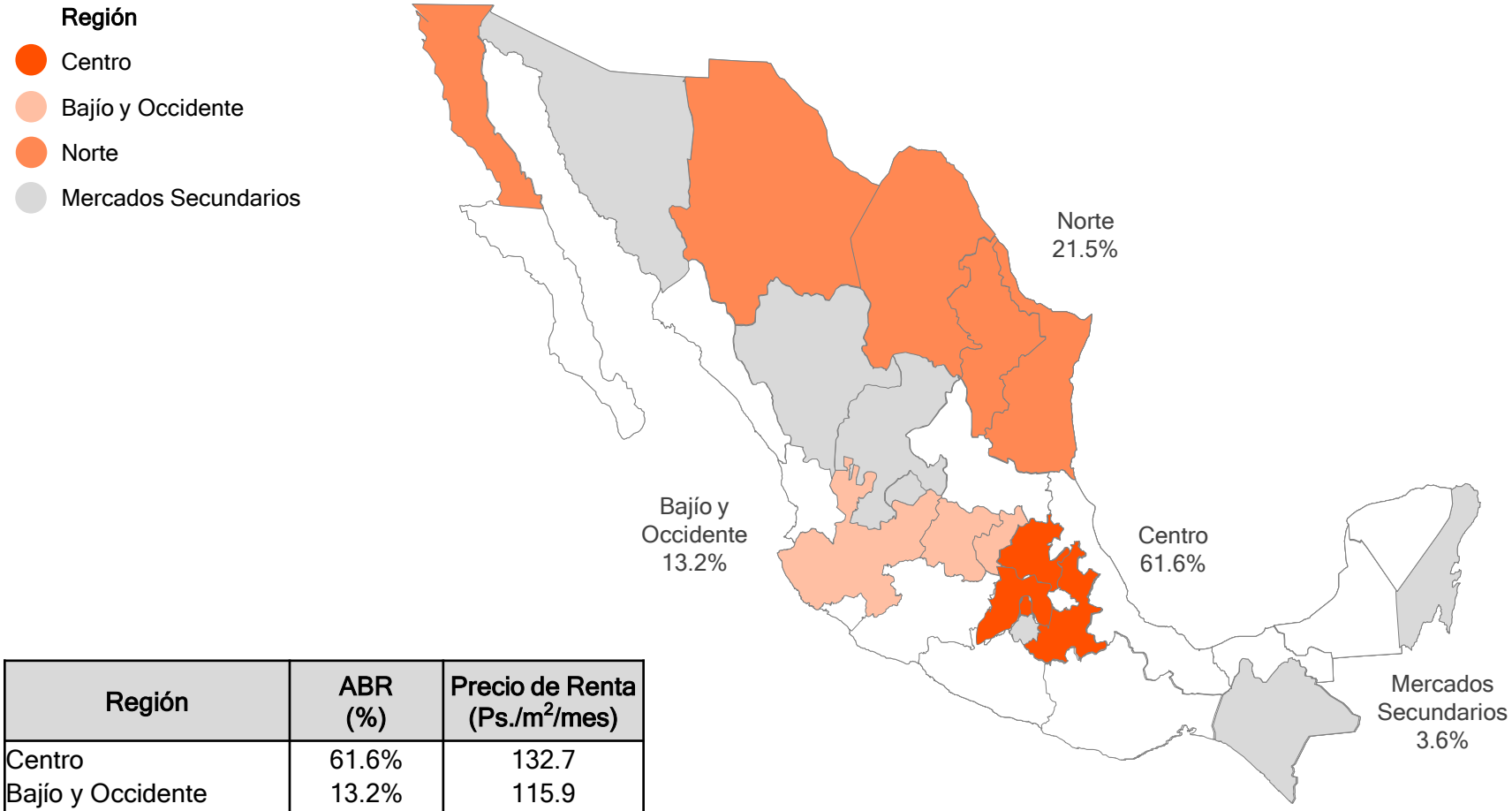
REGION	2T26 ABR DISPONIBLE	2T26 ABR OCUPADO	2T26 ABR IN SERVICE	2T26 TOTAL	2T26 % OCUPACIÓN
Centro	93,038	4,651,844	32,033	4,776,914	98.0%
Bajío y Occidente	19,928	947,214	58,967	1,026,110	97.9%
Norte	52,421	1,611,769		1,664,190	96.9%
Mercados Secundarios	1,500	252,656	27,240	281,396	99.4%
Total general	**166,887**	**7,463,484**	**118,240**	**7,748,611**	**97.8%**

El avance de la ocupación de las propiedades *"In Service"* al 2T26 es el siguiente:

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 2T26	VS 1T26
Centro	21,814	10,219	32,033	31.9%	31.9%
Bajío y Occidente	49,814	9,153	58,967	15.5%	0.0%
Norte				n/a	n/a
Mercados Secundarios	27,240		27,240	0.0%	0.0%
TOTAL	**98,868**	**19,372**	**118,240**	**16.4%**	**6.3%**

Nota: Al 2T26 las propiedades que se encuentran en la categoría *"In Service"* son **El Salto III** (Antes Olimpo), **Los Reyes** y **Cancún Park II** .

Información del Portafolio por Geografía

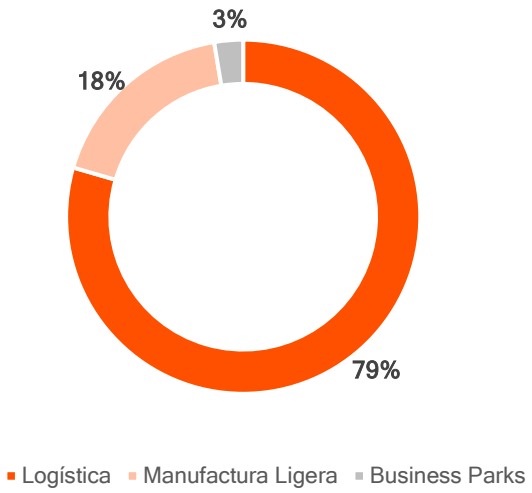


Región	ABR (%)	Precio de Renta (Ps./m^2/mes)
Centro	61.6%	132.7
Bajío y Occidente	13.2%	115.9
Norte	21.5%	107.0
Mercados Secundarios	3.6%	104.9
Total	**100%**	**124.1**

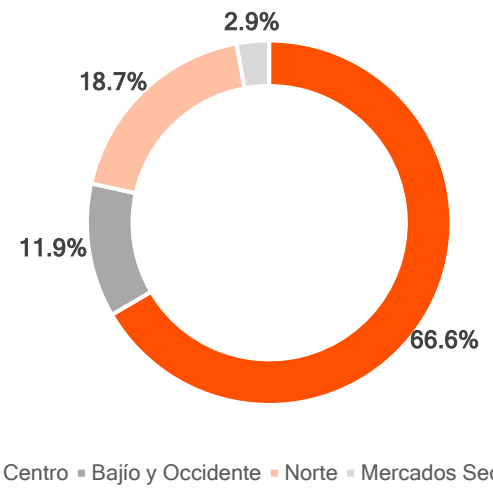
Resumen del Portafolio Operativo

Región	Ingresos 2T26 Ps. 000´s	Ingresos 1T26 Ps. 000´s	% Variación
Centro	1,821,383	1,784,174	2.1%
Bajío y Occidente	294,033	291,988	0.7%
Norte	511,912	507,051	1.0%
Mercados Secundarios	81,629	57,400	42.2%
TOTAL	**2,708,957**	**2,640,613**	**2.6%**

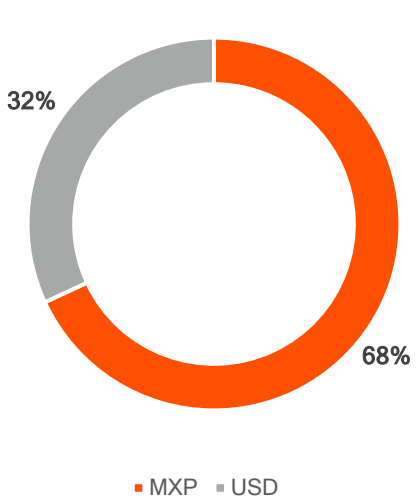
ABR por Subsegmento



Ingresos por región
(% RFA, al 2T'26)

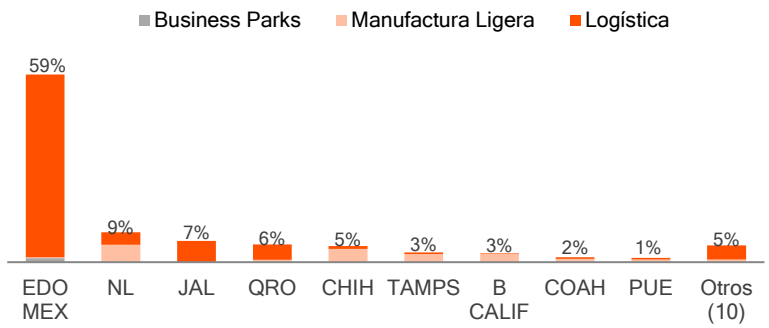


Ingresos por moneda

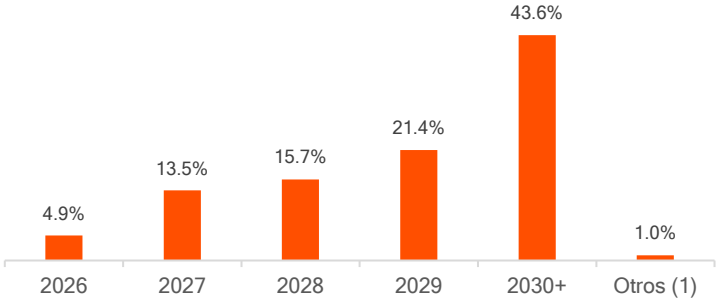


Resumen del Portafolio Operativo

Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 2T'26)



Perfil de vencimiento de contratos
(% RFA, al 2T'26)



Pipeline de Adquisiciones

Proyecto	GLA (m2)	NOI (Us. millones)	Fecha estimada de cierre
Portafolio 1	110,000	7.1	4T26
Portafolio 2	70,000	6.0	4T26
TOTAL	**180,000**	**13.1**	

Desglose NOI

Región	NOI 2T26 Ps. 000´s	NOI 1T26 Ps. 000´s	% Variación
Centro	1,726,480	1,692,207	2.0%
Bajío y Occidente	275,139	273,592	0.6%
Norte	492,316	481,270	2.3%
Mercados Secundarios	77,704	54,164	43.5%
TOTAL	**2,571,640**	**2,501,232**	**2.8%**

(1) Contratos estatutorios

Portafolio en desarrollo

Cifras en millones de pesos

Región	Portafolio	Proyecto	ABR (m^2)	Inversión total estimada			Inversión a la fecha			NOI estimado	Retorno	Fecha estimada de entrega
				Tierra + inf.	Construcción	Total	Tierra + inf.	Construcción	Total			
Bajío y Occidente	THR	Queretaro Park VI	108,074	540.4	1,296.9	1,837.3	540.4	589.8	1,130.2	188.0	10.24%	3T27
Centro	THR	Toluca Park III	97,474	672.6	1,169.7	1,842.3	672.6	532.0	1,204.5	187.1	10.16%	4T27
Mercados Secundarios	THR	Cancun Park II	47,132	395.9	565.6	961.5	395.9	514.0	909.9	99.0	10.29%	2T27
		Total	**252,680**	**1,608.8**	**3,032.2**	**4,641.0**	**1,608.8**	**1,635.8**	**3,244.6**	**474.2**	**10.22%**	

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 2T26
Centro	7.0
Bajío y Occidente	87.5
Norte	0.2
Mercados Secundarios	12.4
Total	**107.1**

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,931	99.9%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	269,155	253,068	94.0%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,805,588	1,754,627	97.2%
INDIVIDUALES	4	142,276	140,776	98.9%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
MAINE	4	109,539	109,539	100.0%
CALIFORNIA	25	308,107	287,081	93.2%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	188,284	92.1%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,059,176	98.3%
HERCULES	7	409,420	405,575	99.1%
JUPITER	18	1,393,880	1,278,100	98.1%
TRIPLE HOME RUN	3	143,163	115,924	100.0%
Total	**205**	**7,748,611**	**7,463,484**	**97.8%**







(1) Número de propiedades. (2) m^2. (3) No incluye ABR In Service.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
AGUASCALIENTES	-	-	-	43,423
BAJA CALIF.	-	-	208,803	-
BAJA CALIF. SUR	-	-	-	-
CAMPECHE	-	-	-	-
CHIAPAS	-	-	-	15,585
CHIHUAHUA	-	-	351,614	28,983
CD DE MEXICO	75,096	-	-	-
COAHUILA	-	-	116,055	-
COLIMA	-	-	-	-
DURANGO	-	-	-	23,185
EDO MEXICO	4,410,543	-	-	-
GUANAJUATO	-	28,317	-	-
GUERRERO	-	-	-	-
HIDALGO	65,210	-	-	-
JALISCO	-	501,519	-	-
MICHOACAN	-	-	-	-

ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJÍO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
MORELOS	-	-	-	4,627
NAYARIT	-	-	-	-
NUEVO LEON	-	-	705,477	-
OAXACA	-	-	-	-
PUEBLA	100,994	-	-	-
QUERETARO	-	417,378	-	-
QUINTANA ROO	-	-	-	96,111
SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-
SINALOA	-	-	-	-
SONORA	-	-	-	4,499
TABASCO	-	-	-	-
TAMAULIPAS	-	-	229,821	-
TLAXCALA	-	-	-	-
VERACRUZ	-	-	-	-
YUCATAN	-	-	-	-
ZACATECAS	-	-	-	36,242
TOTAL	**4,651,844**	**947,214**	**1,611,769**	**252,656**

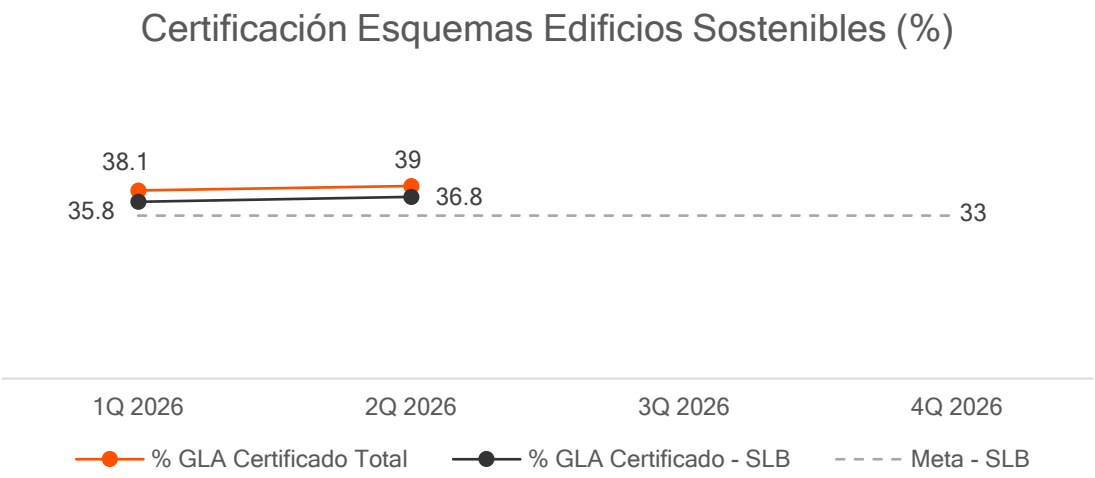
Acontecimientos Importantes ASG

- Publicamos nuestro primer reporte basado en las normas IFRS S1 y S2, sobre la información financiera a revelar relacionada con sostenibilidad y el clima. Reporte IFRS S1 y S2_Next 2025.

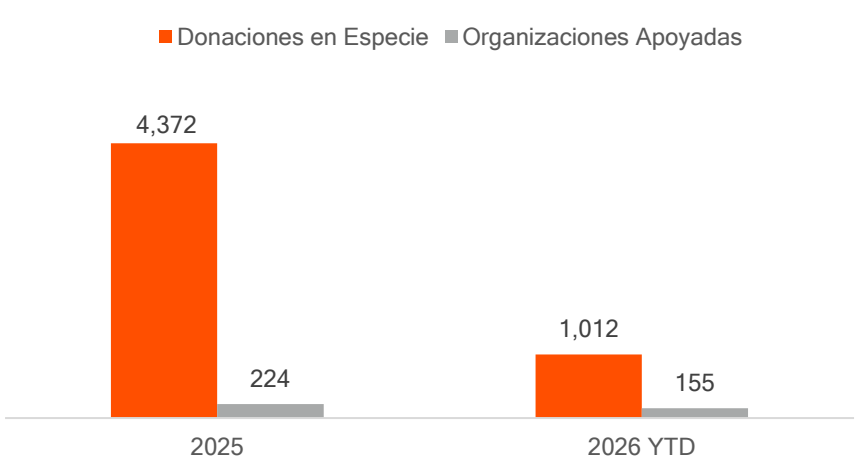
- Hemos desarrollado y publicado las siguientes políticas en materia de ASG

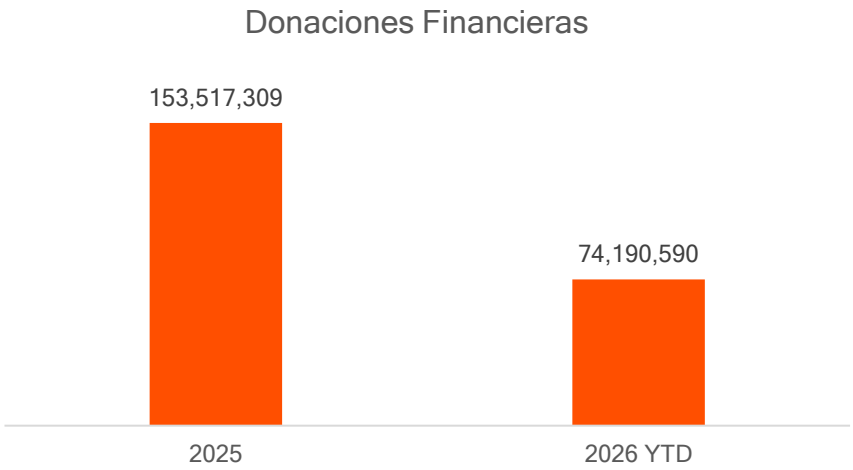
  - Igualdad Laboral y No Discriminación
  - Capacitación y Desarrollo
  - Sostenibilidad
  - Identificación, Evaluación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad en Naves Industriales

- Nuestro avance del KPI de Certificaciones en Edificios Sostenible:



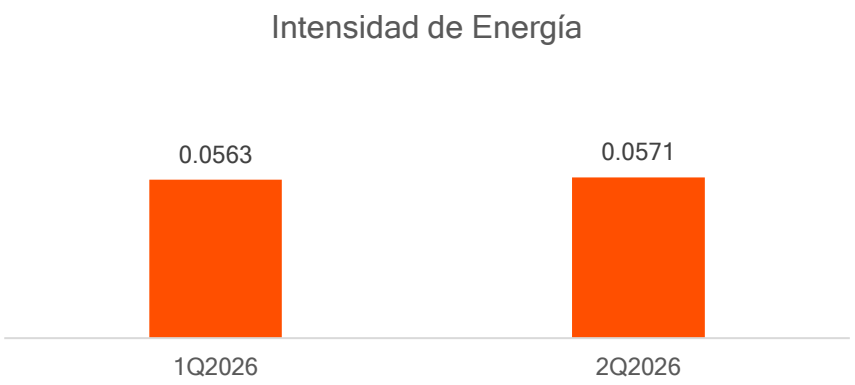
Información Social

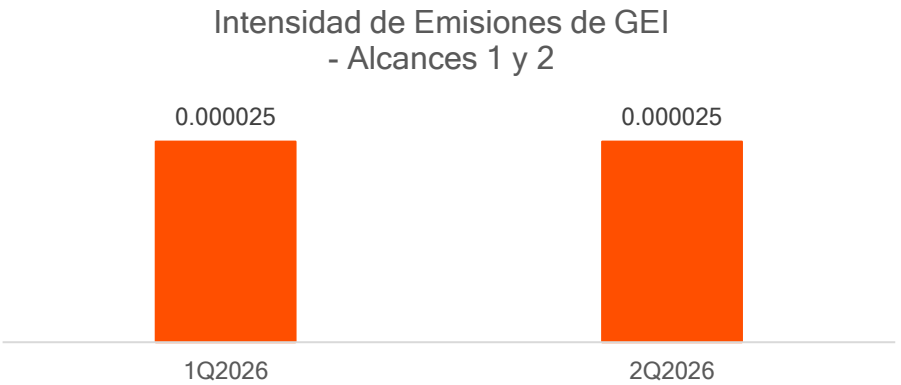




Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.
Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.
Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados
Estos logros son a través de Fundación FUNO

Información Ambiental





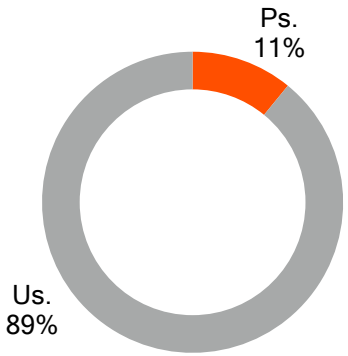
Intensidad de Energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.
Intensidad de Emisiones de GEI: mide la CO_2 equivalente emitido por cada metro cuadrado ocupado.

Perfil Crediticio

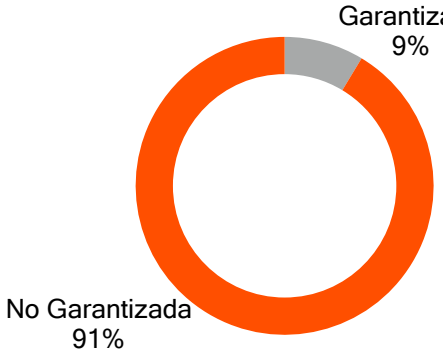
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	NEXT	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)[1] [2]	33.1%	Menor o igual a 60%	Cumple ✓
Límite de deuda garantizada	2.9%	Menor o igual a 40%	Cumple ✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.55x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple ✓
Activos totales no gravados [2]	287.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple ✓

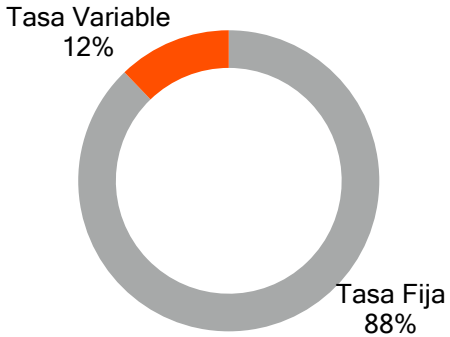
Ps. vs Us.[2]



Garantizado vs No Garantizado[2]



Tasa Fija vs Tasa Variable[2]

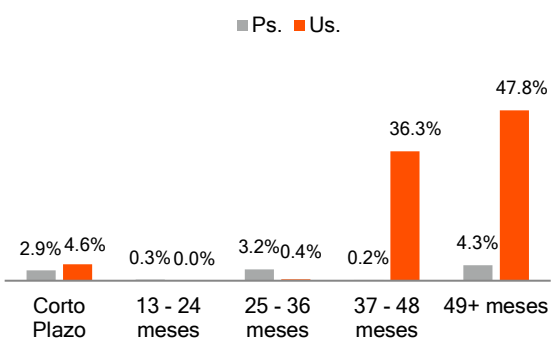


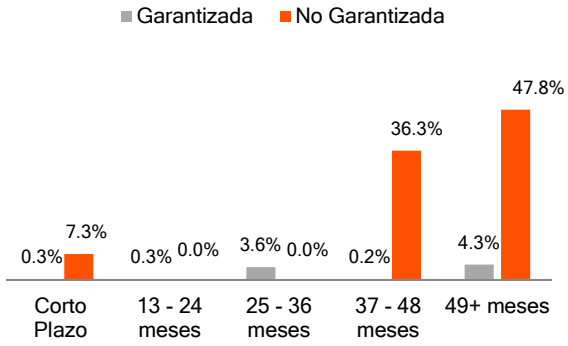
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

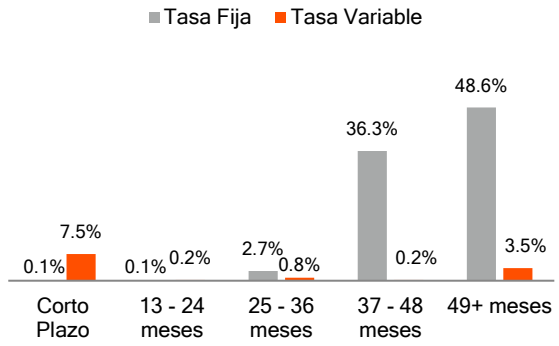
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica *Cifras en millones de pesos*	
Activos líquidos [2]	9,157.7
Utilidad de operación después de distribuciones	5,532.7
Líneas de crédito	12,229.0
Subtotal	**29,919.5**
Servicio de la deuda	7,775.0
CapEx	216.7
Subtotal	**7,991.7**

	NEXT	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	32.2%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda[1]	3.37x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓







(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

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. $606.4 millones correspondiente al período del 1 de marzo de 2026 al 30 de junio de 2026. Esto es equivalente a Ps. $1.5455 por CBFI(1), de los cuales Ps. $0.7727 por CBFI (1) corresponde a resultado fiscal y Ps $0.7727 por CBFI(1) a reembolso 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	2026
1T	0.0000	1.4183
2T	0.0000	1.5455
3T	0.9500	
4T	1.3128	

(1) Distribución por CBFI calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 392,403,582.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/06/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**3**	$ 5,439,618	10,308,475
Rentas por cobrar, neto	**4**	340,861	52,620
Otras cuentas por cobrar		208,042	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	154,130	1,288,306
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,718,124	3,424,291
Pagos anticipados		388,496	162,502
Total de activo circulante		**10,249,271**	**15,236,218**
Activo no circulante:			
Depósito restringido	**3**	81,130	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	234,389	155,927
Propiedades de inversión	**5**	159,349,828	153,009,407
Pagos anticipados		473	42,841
Total de activo no circulante		**159,665,820**	**153,299,729**
Total de activo		$ **169,915,091**	**168,535,947**

Nota: Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		30/06/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**6**	$ 4,025,495	4,112,642
Intereses por pagar		959,176	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	**8**	329,265	368,768
Depósitos de los arrendatarios		15,714	15,714
Rentas anticipadas		98,748	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**9**	247,337	249,949
Total de pasivo a corto plazo		**5,675,735**	**4,948,307**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**6**	50,163,062	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		356,524	286,106
Instrumentos financieros derivados	**7**	59,775	205,584
Total de pasivo a largo plazo		**50,579,361**	**52,120,329**
Total de pasivo		**56,255,096**	**57,068,636**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	**10**	38,019,220	38,709,610
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	(47,988)
Utilidades acumuladas		5,620,722	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(54,326)	(201,072)
Total de patrimonio controladora		**43,537,628**	**42,629,361**
Participación no controladora		70,122,367	68,837,950
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**113,659,995**	**111,467,311**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **169,915,091**	**168,535,947**

Nota: Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Ingresos por:						
Ingresos de arrendamiento	$ 5,349,570	$ 2,708,957	$ 2,640,613	$ -	$ -	$ -
Ingresos por mantenimiento	319,775	170,034	149,741	-	-	-
	5,669,345	**2,878,991**	**2,790,354**	**-**	**-**	**-**
Gastos por Operación de propiedades:						
Servicios de gestión de propiedades	(106,986)	(54,173)	(52,813)	-	-	-
Gastos de mantenimiento	(307,571)	(161,963)	(145,608)	-	-	-
Predial	(100,312)	(50,409)	(49,903)	-	-	-
Seguros	(81,603)	(40,806)	(40,797)	-	-	-
	(596,472)	**(307,351)**	**(289,121)**	**-**	**-**	**-**
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	**5,072,873**	**2,571,640**	**2,501,233**	**-**	**-**	**-**
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(213,921)	(96,664)	(117,257)	(10,394)	(4,957)	(5,437)
Utilidad (pérdida) de Operación	**4,858,952**	**2,474,976**	**2,383,976**	**(10,394)**	**(4,957)**	**(5,437)**

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,367,195	1,643,755	(276,560)	-	-	-
Gastos por intereses	(1,920,818)	(958,173)	(962,645)	-	-	-
Ingresos por intereses	337,574	157,792	179,782	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	-	2,407	(2,407)	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	$ **4,642,903**	$ **3,320,757**	$ **1,322,146**	$ **(10,394)**	$ **(4,957)**	$ **(5,437)**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados						
ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	146,036	64,648	81,388	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	$ **4,788,939**	$ **3,385,405**	$ **1,403,534**	$ **(10,394)**	$ **(4,957)**	$ **(5,437)**
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	1,833,218	1,289,242	543,976	(10,394)	(4,957)	(5,437)
Participación no controladora	2,809,685	2,031,515	778,170	-	-	-
	$ **4,642,903**	$ **3,320,757**	$ **1,322,146**	$ **(10,394)**	$ **(4,957)**	$ **(5,437)**
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	1,979,964	1,358,276	621,688	(10,394)	(4,957)	(5,437)
Participación no controladora	2,808,975	2,027,129	781,846	-	-	-
	$ **4,788,939**	$ **3,385,405**	$ **1,403,534**	$ **(10,394)**	$ **(4,957)**	$ **(5,437)**

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Flujos del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Flujos del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	**$ 4,642,903**	**$ 3,320,757**	**$ 1,322,146**	**$ (10,394)**	**$ (4,957)**	**$ (5,437)**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,386,799)	(1,665,935)	279,136	-	-	-
Intereses a favor	(337,574)	(157,792)	(179,782)	-	-	-
Intereses a cargo	1,920,818	958,173	962,645	-	-	-
Otras partidas no monetarias	-	(2,407)	2,407	-	-	-
Total	4,839,348	2,452,796	2,386,552	(10,394)	(4,957)	(5,437)
Cambios en el capital de trabajo: *(Incremento) disminución en:*						
Rentas por cobrar a clientes	(288,241)	246,143	(534,384)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	(5,561)	(3,717)	(1,844)	-	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,055,714	877,456	178,258	-	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(293,833)	(388,022)	94,189	-	-	-
Pagos anticipados y otros activos	(183,626)	(45,935)	(137,691)	-	-	-
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(264,932)	(229,018)	(35,914)	2,024	858	1,166
Rentas cobradas por anticipado	86,268	68,241	18,027	-	-	-
Depósitos de los arrendatarios	70,418	36,678	33,740	-	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	(2,612)	106,124	(108,736)	11,005	5,094	5,911
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,012,943	3,120,746	1,892,197	2,635	995	1,640

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2026	Flujos del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Flujos del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,168,315)	(2,964,518)	(203,797)	-	-	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,212,471)	(2,470,604)	(741,867)	-	-	-
Recuperación de seguros	2,576	2,576	-	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(7,098)	(6,769)	(329)	-	-	-
Intereses cobrados	337,574	157,792	179,782	-	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,047,734)	(5,281,523)	(766,211)	-	-	-
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(63,038)	(33,294)	(29,744)	-	-	-
Gastos de estructuración	(131,342)	(131,342)	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(34,565)	(18,892)	(15,673)	-	-	-
Contribuciones al patrimonio	-	-	-	(2)	(1,001)	999
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,596,255)	(1,838,118)	(758,137)	-	-	-
Efectivo restringido LP	10,424	11,223	(799)	-	-	-
Intereses pagados	(1,019,290)	(355,960)	(663,330)	-	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,834,066)	(2,366,383)	(1,467,683)	(2)	(1,001)	999
Efectivo y efectivo restringido:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,868,857)	(4,527,160)	(341,697)	2,633	(6)	2,639
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10,308,475	-	10,308,475	14	-	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 5,439,618**	**(4,527,160)**	**$ 9,966,778**	**$ 2,647**	**(6)**	**$ 2,653**

Próximos Resultados

Reporte	**Fecha**
Tercer Trimestre 2026	Tentativamente , 27 de Octubre del 2026
Cuarto Trimestre 2026	Tentativamente, 24 de Febrero de 2027
Primer Trimestre 2027	Tentativamente, 26 de Abril de 2027
Segundo Trimestre 2027	Tentativamente , 26 de Julio del 2027