EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 27/10/2026

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 3T26
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

FIBRA NEXT SUPLEMENTO INFORMATIVO 3T26

Documento adjunto

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

Suplemento Trimestral

3T26

Resultados del tercer trimestre de 2026

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) | Fideicomiso 7401

Publicado el 26 de octubre de 2026.
Información financiera no auditada. Cifras en pesos mexicanos bajo IFRS, salvo indicación.



Desarrollo estabilizado NEXT: Tulti Park III

Fibra NEXT – Perfil de la Compañía

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) es una FIBRA con administración interna, especializada en inmuebles logísticos e industriales en México. Sus 222 propiedades (446 edificios) suman 8.2 millones de m² de ABR, con 79% de exposición a logística y concentración en Ciudad de México, el mercado más dinámico del país. Cuenta con un amplio pipeline de crecimiento mediante desarrollos y adquisiciones.

222 | 446
Propiedades | Edificios

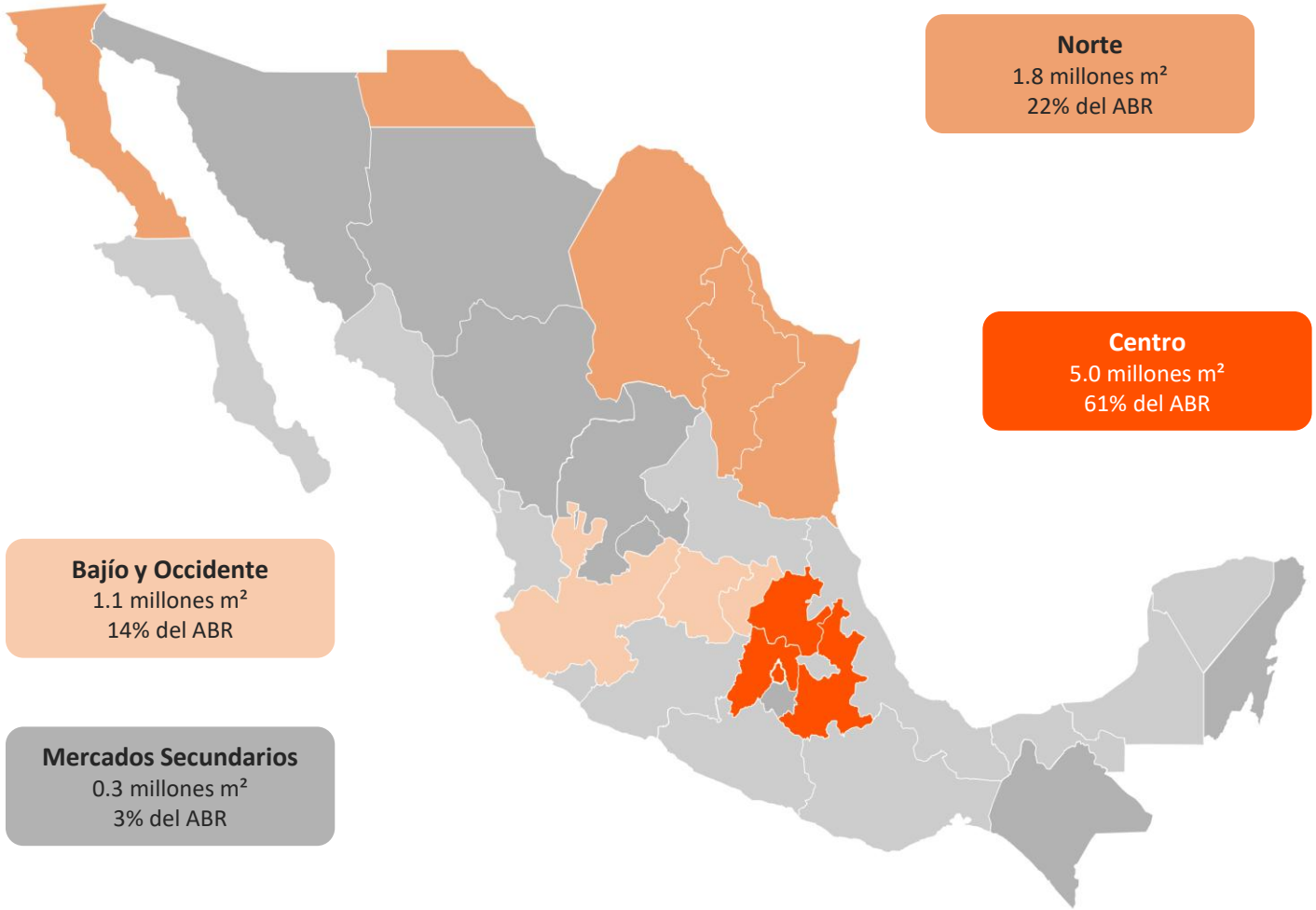
8.2 millones m²
de ABR

97.8%
Ocupación

+650
Inquilinos | +900 contratos

14 años
Vida promedio de edificios

3.4 años
Plazo promedio remanente



Contenido

1	Resumen del trimestre	4
2	Información financiera	5 – 7
3	Capitalización	8 – 9
4	Portafolio y operación	10 – 13
5	Crecimiento	14 – 15
6	Sostenibilidad y gobierno corporativo	16 – 17
7	Anexos	18 – 22

Conferencia de resultados 3T26

Martes 27 de octubre de 2026, 11:00 h (CDMX)

México	+52 55 1168 9973
EE. UU. (Nueva York)	+1 718 866 4614
Reino Unido (Londres)	+44 203 984 9844
Brasil (São Paulo)	+55 61 2017 1549
Código de acceso	436670
Webcast	https://mm.closir.com/slides?id=407636Conference

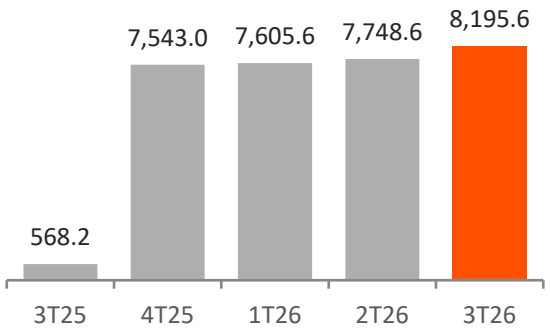
Próximos reportes (fechas tentativas)

Cuarto trimestre 2026	24 de febrero de 2027
Primer trimestre 2027	26 de abril de 2027
Segundo trimestre 2027	26 de julio de 2027
Tercer trimestre 2027	25 de octubre de 2027

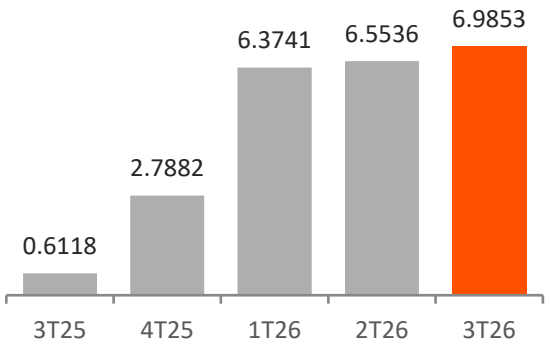
Distribución por CBFI +7% trimestral; ocupación estable de 97.8%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación.

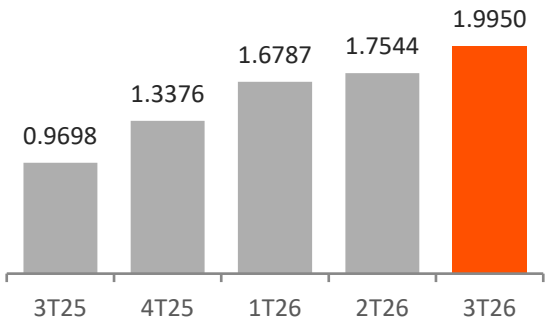
ABR (miles m²)



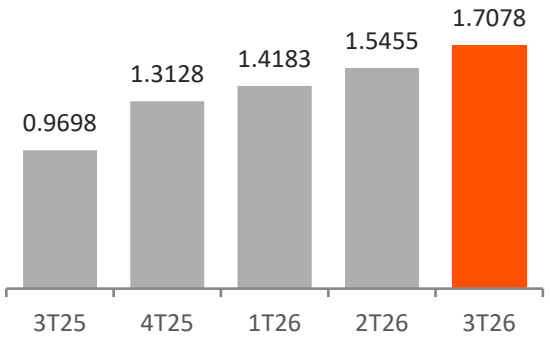
NOI por CBFI (Ps.)



FFO controlado por CBFI (Ps.)



AFFO controlado por CBFI (Ps.)



Distribución por CBFI

Ps. $1.6500

100% del resultado fiscal, 97% de AFFO controlado

Ocupación operativa

97.8%

Estable vs. 2T26

Incremento en Rentas Renovadas sobre Inflación

14.0%

Vs. +8.3% en 2T26

AFFO controlado por CBFI

Ps. $1.7078

10.5% vs. 2T26

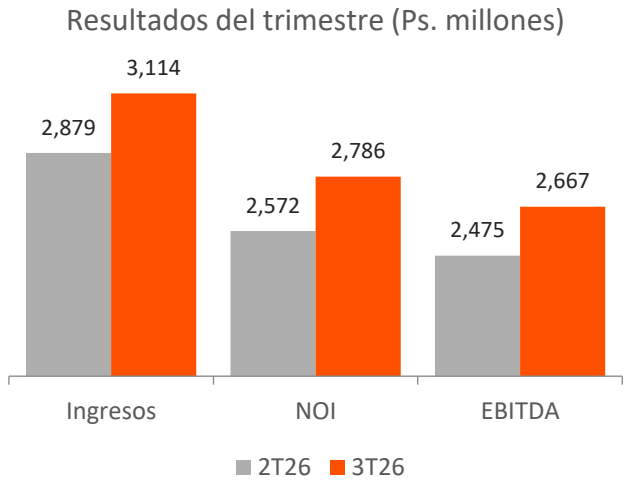
3T25: portafolio inicial (9 propiedades). 4T25: incorpora el portafolio aportado durante el trimestre, sin un trimestre completo de operación. Datos por CBFI asumen CBFIs promedio del periodo.

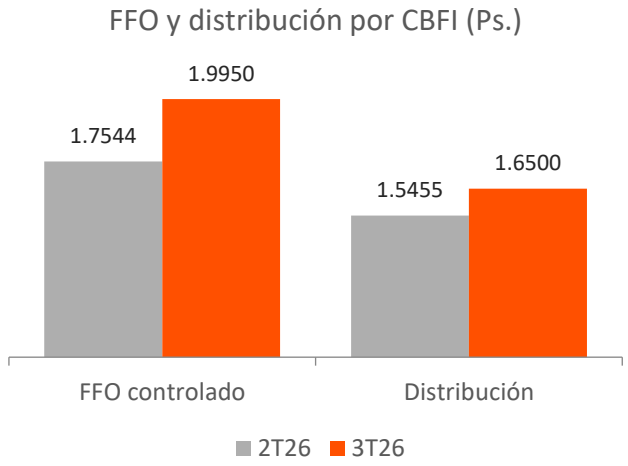
- El 30 de septiembre de 2026 se finalizó la adquisición del portafolio Saturno, conformado por las propiedades Tulte Park II y Tulti Park V, y cuyos ingresos se consolidarán a partir del 4T26. El cap rate estabilizado es de 9.0% (7.25% estabilizado y 10.35% yield on cost en desarrollo). El valor total de la inversión del portafolio Saturno es de Ps. $11,545 mm, incluyendo el costo de desarrollo de Tulti Park V.
- El 3T26 se consolidaron los ingresos de las adquisiciones Atlas (cap rate de 8.94%) y la porción estabilizada de Triple Home Run (cap rate estabilizado de 9.32%).
- En octubre 2026 se intercambiaron US$1.1 mil millones bonos por nuevos bonos 2036 y 2056 ligados a la sustentabilidad, extendiendo el vencimiento promedio de la deuda total por ~2 años y dando liquidez a los bonos resultantes (monto total de los bonos nuevos: US$573 mm 2036 y US$544 mm 2056).

Resumen financiero; incremento del NOI +8.3% en el trimestre

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Concepto	3T26	2T26	Var.	9M26
Resultados				
Ingresos totales	3,114.4	2,879.0	8.2%	8,783.8
Ingreso operativo neto (NOI)	2,785.6	2,571.6	8.3%	7,858.5
Margen NOI	*89.4%*	*89.3%*	*12 pb*	*89.5%*
EBITDA	2,667.2	2,475.0	7.8%	7,526.2
Margen EBITDA	*85.6%*	*86.0%*	*(33 pb)*	*85.7%*
FFO consolidado	1,747.2	1,674.6	4.3%	5,035.5
AFFO consolidado	1,632.7	1,592.6	2.5%	4,736.7
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**12.3%**	**1,844.1**
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	1.0%	7,995.4
Por CBFI, atribuible a tenedores NEXT (Ps.)*				
CBFIs en circulación (millones)	405.9	392.4	3.4%	405.9
CBFIs promedio en circulación (millones)	398.8	392.4	1.6%	382.2
FFO controlado	1.9950	1.7544	13.7%	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**10.5%**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	6.8%	4.6138
Balance y apalancamiento				
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	(56.8%)	–
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	10.0%	–
Deuda total	61,548.1	54,743.9	12.4%	–
LTV (metodología CNBV)	33.6%	32.2%	140 pb	–
Deuda neta / EBITDA anualizado	5.5x	5.0x	0.6x	–





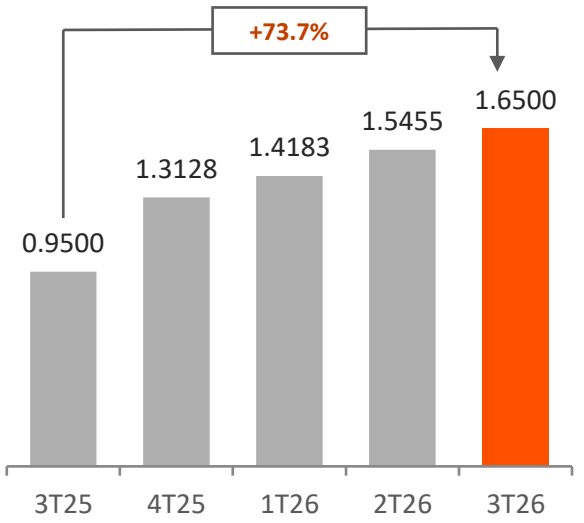
*-Métricas por CBFI utilizan los CBFIs promedio del trimestre.
Nota: Se comparan trimestres consecutivos (3T26 vs. 2T26) porque Fibra NEXT inició operaciones después del 2T25 y consolidó la mayoría de sus activos a partir de noviembre de 2025 (4T25); las cifras de 2025 no son comparables.

AFFO controlado de Ps. $681.0 millones, 97% distribuido: Ps. $1.6500 por CBFI

Cifras en millones de pesos, salvo indicación. Distribución del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026

Concepto	3T26	2T26	9M26
Utilidad neta consolidada	3,352.5	3,320.8	7,995.4
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	1,019.1	(1,643.8)	(348.1)
(+) Amortización de comisiones bancarias	–	–	12.5
(+/-) Otros ingresos (gastos)	–	(2.4)	–
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades	(2,624.4)	–	(2,624.4)
FFO consolidado	**1,747.2**	**1,674.6**	**5,035.5**
(-) Capex de mantenimiento y comisiones	(114.5)	(82.0)	(298.7)
AFFO consolidado	**1,632.7**	**1,592.6**	**4,736.7**
(-) Participación no controladora	(951.7)	(986.2)	(2,892.7)
AFFO controlado	**681.0**	**606.4**	**1,844.1**
Por CBFI (Ps.)			
FFO controlado	1.9950	1.7544	5.4281
AFFO controlado	**1.7078**	**1.5455**	**4.6716**
Distribución	1.6500	1.5455	4.6138
Resultado fiscal	1.6500	0.7727	3.1319
Reembolso de capital	–	0.7728	1.4819
Distribución / AFFO controlado	97%	100%	99%

Distribución trimestral por CBFI (Ps.)



Factores del trimestre

- Incremento en la distribución de 6.8% vs. 2T26.
- Crecimiento en AFFO Controlado de 12.3% vs. 2T26.
- Distribución derivada del 100% del resultado fiscal.

NAV contable de Ps. $114.98 por CBFI; incremento trimestral de +3.6%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

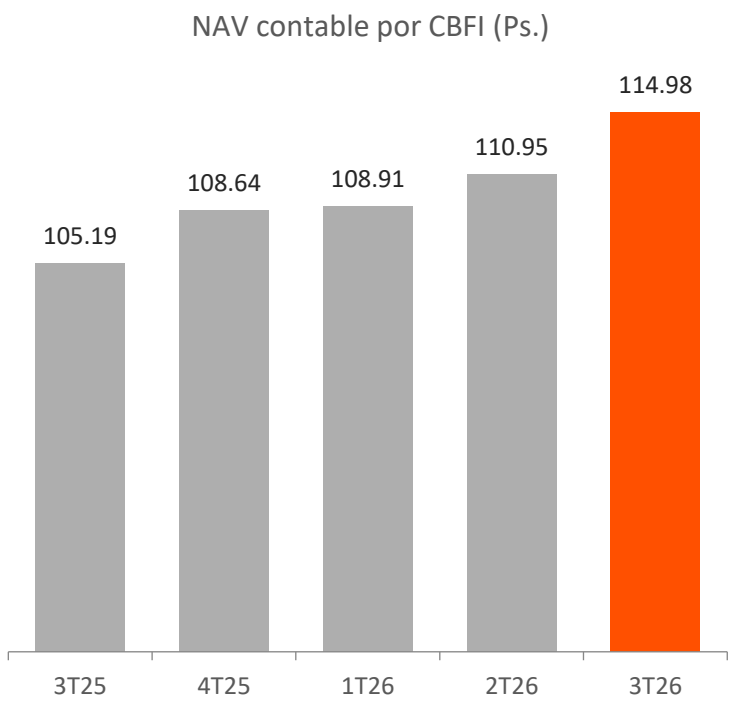
Balance condensado

Balance condensado	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes	2,351.1	5,439.6	10,308.5
Impuestos por recuperar (principalmente IVA)	4,130.0	3,718.1	3,424.3
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	153,009.4
Otros activos	1,309.4	1,407.5	1,793.8
Activo total	**183,045.3**	**169,915.1**	**168,535.9**
Préstamos (corto y largo plazo)	60,983.6	54,188.6	55,741.3
Otros pasivos	1,871.1	2,066.5	1,327.4
Pasivo total	**62,854.7**	**56,255.1**	**57,068.6**
Patrimonio de la controladora	49,131.3	43,537.6	42,629.4
Participación no controladora	71,059.3	70,122.4	68,838.0
Patrimonio total	**120,190.6**	**113,660.0**	**111,467.3**

NAV contable por CBFI*

Cálculo y referencia de mercado	3T26
Patrimonio de la controladora (Ps. millones)	49,131.3
CBFIs* (millones)	427.3
NAV contable por CBFI (Ps.)	**114.98**

**- Asume la emisión de 21 mm de CBFIs en 4T26 para el primer pago de Saturno en CBFIs (segundo pago antes del 4T27, en tanto se desarrolla Tulti Park V).*



Deuda neta / EBITDA de 5.5x; 81% a tasa fija; plazo promedio de 7.6 años

Cifras en millones de pesos al 30 de septiembre de 2026, salvo indicación

Indicadores de deuda

Indicador	3T26
Deuda total	61,548.1
Efectivo y equivalentes	2,351.1
Deuda neta	**59,196.9**
Deuda neta / EBITDA anualizado	5.5x
EBITDA / gasto por intereses	2.8x
Tasa promedio, con coberturas	6.86%
Plazo promedio (años)	7.6

Perfil de la deuda

Concepto	%
Denominada en US$	81%
Denominada en Ps.	19%
Tasa fija	81%
Tasa variable	19%
No garantizada	92%
Garantizada	8%
Deuda bancaria (US$1,565.2 mm)	45%
Bonos internacionales (US$1,884.7 mm)	55%

Calificaciones

Calificación	Escala global	Perspectiva
Fitch Ratings	BBB-	Estable
Moody's	Baa3	Estable

Liquidez

Efectivo	2,351.1
Líneas de crédito disponibles	12,488.9
Liquidez total	**14,840.0**

Cobertura natural cambiaria

Concepto	US$ m
Rentas en US$	219.4
Intereses en US$	176.8
Rentas en US$ / intereses en US$	**1.2x**

- Durante el 3T26, la deuda total aumentó Ps. $6,804.2 millones vs. 2T26, principalmente relacionada con la asunción de deuda de Saturno, el fondeo del desarrollo de nuevas propiedades y el financiamiento de IVA.

Vencimientos por año*

Año	Ps.	US$	Total
2026	3,230.0	2,587.0	5,817.0
2027	–	–	–
2028	729.4	–	729.4
2029	1,685.3	13,595.7	15,281.0
2030	3,000.0	6,913.5	9,913.5
2031	2,298.1	–	2,298.1
2032	–	7,311.0	7,311.0
2033	–	–	–
2034	–	5,350.6	5,350.6
2036	298.9	–	298.9
2037	498.5	–	498.5
2044	–	6,244.5	6,244.5
2050	–	7,805.6	7,805.6
Total	**11,740.2**	**49,807.8**	**61,548.1**

** - Vencimientos sombreados: bonos internacionales 144A/Reg S; el resto corresponde a deuda bancaria.*

- En octubre 2026, se realizó el intercambio de la mayoría de los bonos internacionales existentes de 2032, 2034, 2044 y 2050 por ~US$ 1.1 mil millones en dos nuevos bonos: 2036 (US$ 573 mm) y 2056 (US$ 544 mm)
- El vencimiento promedio de la deuda se extendió por aproximadamente 2 años.

Cumplimiento sostenido de covenants de bonos y regulación CNBV

Al 30 de septiembre de 2026. Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Covenants de los bonos

Métrica	NEXT	Límite	Estatus
Razón de apalancamiento (LTV)	34.5%	≤ 60%	Cumple
Deuda garantizada / activos totales	2.8%	≤ 40%	Cumple
Cobertura del servicio de la deuda	2.55x	≥ 1.5x	Cumple
Activos no gravados / deuda no garantizada	276.2%	≥ 150%	Cumple

Cálculo del LTV por metodología

Concepto	Bonos	CNBV
Deuda total	61,548.1	61,548.1
Deuda para el cálculo	**61,548.1**	**61,548.1**
Activos totales	183,045.3	183,045.3
(–) Cuentas por cobrar e intangibles	4,831.1	–
Activos para el cálculo	**178,214.3**	**183,045.3**
LTV	**34.5%**	**33.6%**

Regulación CNBV (Anexo AA de la CUE)

Métrica	NEXT	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (LTV)	33.6%	≤ 50%	Cumple
Índice de cobertura del servicio de la deuda	1.63x	≥ 1.0x	Cumple

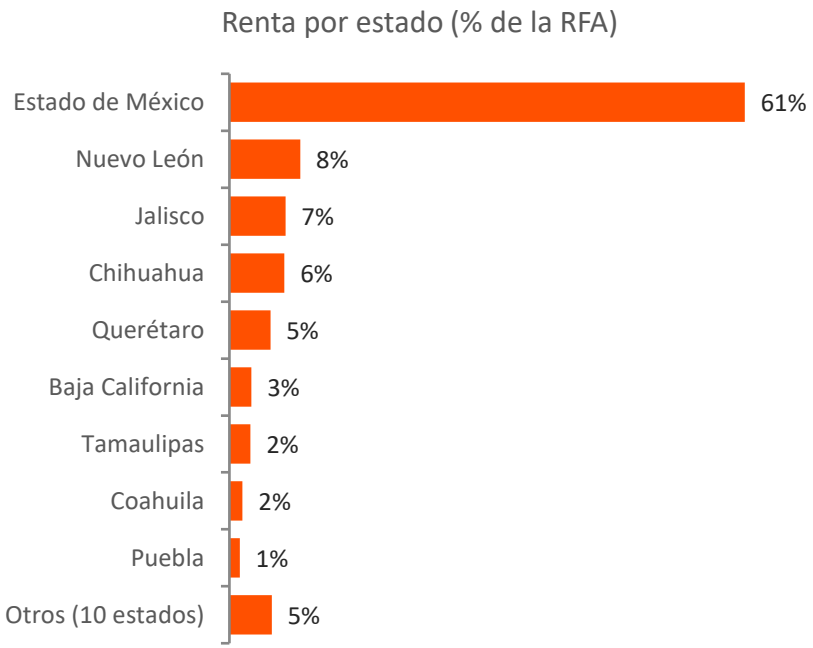
Cálculo del índice de cobertura CNBV (próximos 12 meses)

Concepto	Ps. millones
Activos líquidos (efectivo + IVA por recuperar)	6,481.1
Utilidad de operación después de distribuciones	5,953.2
Líneas de crédito disponibles	12,488.9
Fuentes	**24,923.2**
Servicio de la deuda	10,188.5
Capex estimado	5,059.7
Usos	**15,248.2**
Índice de cobertura (fuentes / usos)	**1.63x**

Concentración en el mercado más dinámico del país con upside en rentas

Portafolio operativo al 30 de septiembre de 2026; ingresos y NOI del 3T26 en millones de pesos

Región	Propiedades	Edificios	ABR (miles m²)	% ABR	Ocupación	Renta (Ps./m²/mes)	Ingresos 3T26	% ingresos	NOI 3T26	Plazo remanente (años)
Centro	71	231	4,984.4	60.8%	98.0%	135.25	1,946.7	66.8%	1,858.1	3.6
Norte	116	143	1,819.9	22.2%	97.0%	111.34	544.8	18.7%	535.2	3.2
Bajío y Occidente	21	52	1,110.5	13.6%	98.2%	117.57	342.1	11.7%	318.9	2.9
Mercados Secundarios	14	20	280.8	3.4%	97.2%	108.75	79.1	2.7%	73.4	3.1
Total	**222**	**446**	**8,195.6**	**100.0%**	**97.8%**	**126.71**	**2,912.7**	**100.0%**	**2,785.6**	**3.4**



Mercados industriales de CBRE por región de NEXT

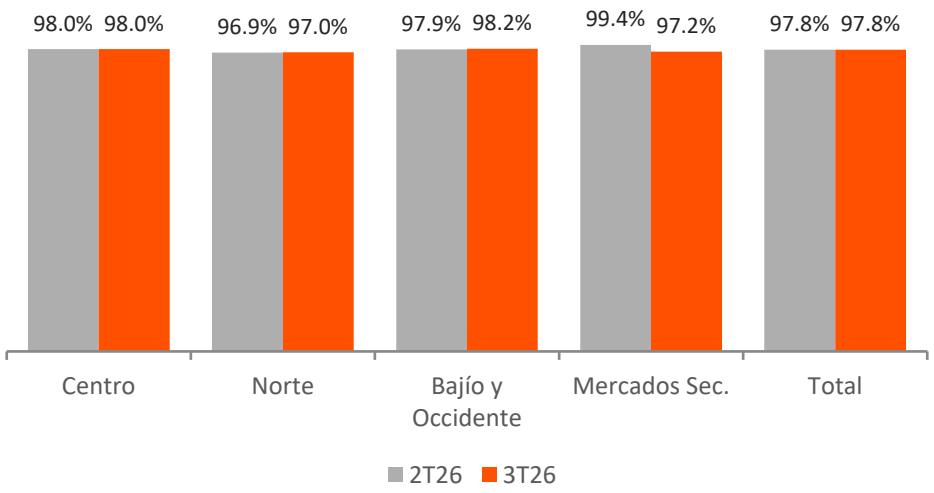
Región NEXT / % de ABR	Mercado CBRE	Ocupación CBRE	Ocupación NEXT	Renta CBRE (Ps./m²/mes)	Renta NEXT (Ps./m²/mes)	Upside Potencial
Centro	Ciudad de México	94.9%	98.0%	202.21	135.25	33.1%
61%	Toluca					
	Puebla					
Norte	Monterrey	92.1%	97.0%	130.77	111.34	14.9%
22%	Juárez					
	Reynosa					
	Tijuana					
	Saltillo					
Bajío y Occidente	Guadalajara	95.2%	98.2%	114.66	117.57	–
14%	Querétaro					
	Guanajuato					
	San Luis Potosí					
Mercados Sec.	Aguascalientes	98.1%	97.2%	116.44	108.75	6.6%
3%	Otros estados					
Total		**93.7%**	**97.8%**	**171.66**	**126.71**	**26.2%**

Fuente: CBRE.

Ocupación operativa estable de 97.8%; Ocupación promedio 97.9%

Al 30 de septiembre de 2026

Ocupación operativa por región (%)



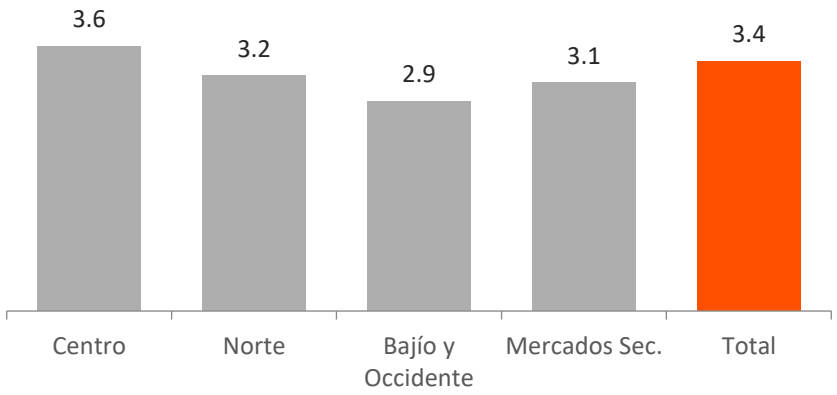
Ocupación

Indicador	3T26
Ocupación operativa	97.8%
ABR total (m²)	8,195,619
Ocupación operativa	8,015,133
Ocupación promedio del trimestre	97.9%
Ocupación promedio del trimestre	8,020,779

Propiedades In Service

Región	ABR (m²)	Ocupación	Estabilización
Centro	93,377	76.6%	3T27
Bajío y Occidente	64,328	39.8%	1T27
Mercados Secundarios	26,613	55.9%	2T27
Total (ocupación ponderada)	**184,318**	**60.8%**	

Plazo promedio remanente por región (años)



Retención del 91%, con renovaciones en pesos +18% nominal y 14% real

Renovaciones de contratos firmadas en el 3T26; rentas en Ps. o US$ por m² al mes

Moneda	Región	Contratos	m²	Renta anterior	Renta nueva	Cambio nominal	Inflación	Diferencial real
Ps.	Centro	14	80,622	119.90	141.91	18.4%	3.8%	1,459 pb
Ps.	Norte	–	–	–	–	–	–	0 pb
Ps.	Bajío y Occidente	5	13,634	93.24	111.30	19.4%	3.8%	1,559 pb
Ps.	Mercados Secundarios	1	15,585	38.63	40.40	4.6%	3.8%	81 pb
Ps.	**Total pesos**	**20**	**109,842**	**105.06**	**123.71**	**17.7%**	**3.8%**	**1,398 pb**
US$		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
	Total renovaciones	**20**	**109,842**					

Actividad del trimestre

Indicador	3T26
m² renovados	109,842
% del ABR total	1.3%
Contratos renovados	20
Cambio nominal en renovaciones en pesos	17.7%
Cambio nominal en renovaciones en dólares	–
Tasa de retención	91.0%

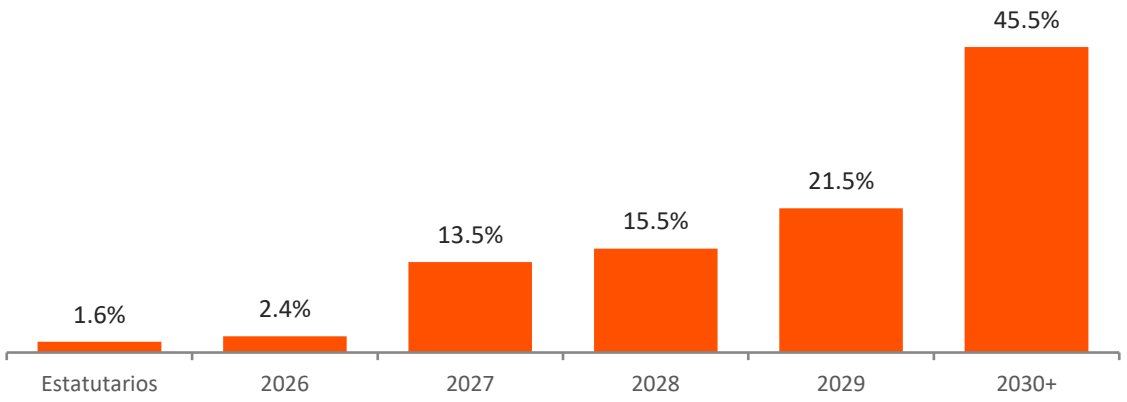
Tendencias del trimestre

- En 3T26 se renovaron 20 contratos por un ABR de 109,842 m², que corresponde al 1.3% del ABR total del portafolio. El 100% de las renovaciones fueron de contratos denominados en pesos.
- El cambio nominal en pesos fue del 17.7%, lo que representa diferencial real de 1,398 pb. Las regiones con mayor incremento en diferencia real fueron Bajío y Occidente con 1,559 pb y Centro con 1,459 pb.
- La región con mayor área renovada fue Centro con 80,622 m².
- La región con mayor incremento en rentas fue Bajío y Occidente con 19.4%.

Diversificación por industria, moneda e inquilinos; Perfil de vencimientos balanceado

Al 30 de septiembre de 2026

Vencimiento de contratos (% de la RFA)



Composición del ingreso

Concepto	%
Ingresos en pesos	66%
Ingresos en dólares	34%
Logística (varias industrias)	79%
Manufactura ligera	17%
Business parks	4%
Rentas indexadas a INPC+ / CPI+	100%

Exposición por industria (% del ABR)

Industria	% ABR
Distribución y Logística	60.1%
Aeronáutica y Automotriz	12.7%
Manufactura	5.6%
Retail	5.3%
Alimentos y Bebidas	4.4%
Salud y Farmacéutica	3.4%
Tecnología y Comunicaciones	3.1%
Bienes de Consumo	2.4%
Empaques, Cartón y Papel	2.4%
Otros	0.7%
Total	**100.0%**

Principales 10 de más de 650 inquilinos (% del ABR)

#	Industria	País	% ABR
1	Logística	Alemania	3.3%
2	Retail	EE. UU.	2.2%
3	Alimentos y Bebidas	México	2.0%
4	Logística	México	1.8%
5	Retail	México	1.5%
6	Retail	México	1.1%
7	Alimentos y Bebidas	EE. UU.	1.1%
8	Logística	México	1.1%
9	Automotriz	México	1.1%
10	Salud y Farmacéutica	Reino Unido	1.0%
	Total top 10		**16.3%**
	Resto (más de 640 inquilinos)		83.7%
	Total		**100.0%**

Industria de los inquilinos al 30 de septiembre de 2026, según la clasificación interna de Fibra NEXT. Totales pueden no sumar por redondeo.

Inversión de +Ps. $22 mil mm desde el IPO a un cap rate estabilizado de 9.2%

Adquisiciones cerradas

Portafolio	Estatus	Cierre	Prop.	ABR estabilizada (m²)	ABR en desarrollo (m²)	Precio	Cap rate de entrada	Yield on cost	Cap rate estabilizado	Fondeo
Triple Home Run	Cerrado	2T26	3	143,163	252,679	Ps. 7,300 m	7.75%	10.22%	9.3%	Efectivo
Atlas	Cerrado	Jul-26	15	183,461	–	US$138.2 m	8.94%	n.a.	8.94%	Efectivo
Calopark	Cerrado	Mar-26	1	49,982	–	US$41.0 m	11.27%	n.a.	11.27%	Efectivo
Doña Rosa II	Cerrado	4T25	1	14,800	–	US$13.0 m	9.36%	n.a.	9.36%	Efectivo
Saturno*	Cerrado	Sep-26	2	207,479	294,180	Ps. 11,545 m	7.25%	10.35%	9.0%	CBFIs, efectivo y deuda
Total			**22**	**598,885**	**546,859**				**9.16%**	

Fuentes y usos de las ofertas de capital (Ps. millones)**

Fuentes	Ps. m	Usos	Ps. m
Oferta Pública Inicial (jul-25)	8,000.0	Saturno	11,544.9
Oferta subsecuente (nov-25)	7,342.0	Triple Home Run	7,300.0
CBFIs Saturno (2S26)	4,139.2	Atlas	2,414.4
Deuda Saturno (2S26)	3,722.3	Gastos de colocación	1,006.2
		Calopark	712.2
		Doña Rosa II	225.8
Total	**23,203.4**	**Total**	**23,203.4**

Saturno: componente en CBFIs

CBFIs a emitir (millones)	41.4
Plazo estimado de emisión	21 mm en 4T26, 20 mm antes de 4T27
CBFIs en circulación pro forma (millones)	447.3
Precio de emisión de referencia (Ps.)	100.00
Porcentaje del precio pagado con CBFIs	~36%

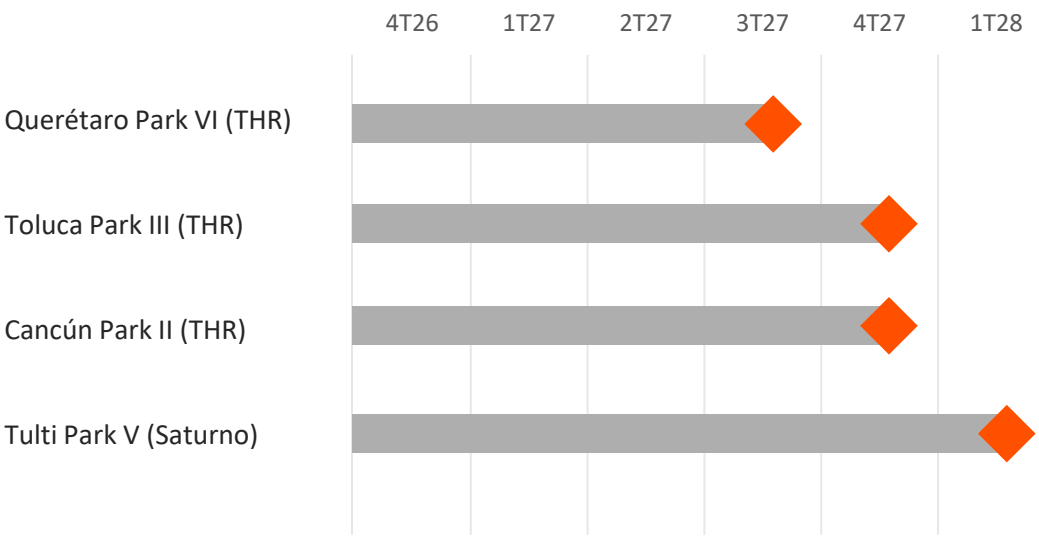
* - Saturno incluye la inversión estimada para el desarrollo de Tulti Park V.
** - Las adquisiciones en dólares asumen los siguientes tipos de cambio: 17.37 para Calopark y Doña Rosa y 17.47 para Atlas.

Portafolio en desarrollo de 547 mil m² con yield on cost estimado de 10.4%

Cifras en millones de pesos, salvo indicación

Proyecto	Región	ABR (m²)	Costo de Tierra	Construcción	Total	Invertido en construcción	% invertido en construcción	NOI estimado anual	Yield on cost estimado	Entrega
Toluca Park III	Centro	97,474	672.6	1,169.7	1,842.3	368.5	31.5%	187.1	10.16%	4T27
Querétaro Park VI	Bajío y Occidente	108,074	540.4	1,296.9	1,837.3	1,068.9	82.4%	188.0	10.24%	3T27
Cancún Park II	Mercados Sec.	47,132	395.9	565.6	961.5	288.4	51.0%	99.0	10.29%	4T27
Total THR		**252,679**	**1,608.8**	**3,032.2**	**4,641.0**	**1,725.8**	**56.9%**	**474.2**	**10.22%**	
Tulti Park V - Saturno	Centro	294,180	2,971.8	3,530.2	6,502.0	–	–	673.0	10.35%	1T28
Total		**546,860**	**4,580.6**	**6,562.4**	**11,143.0**	**1,725.8**	**26.3%**	**1,147.1**	**10.29%**	

Línea de tiempo de entregas



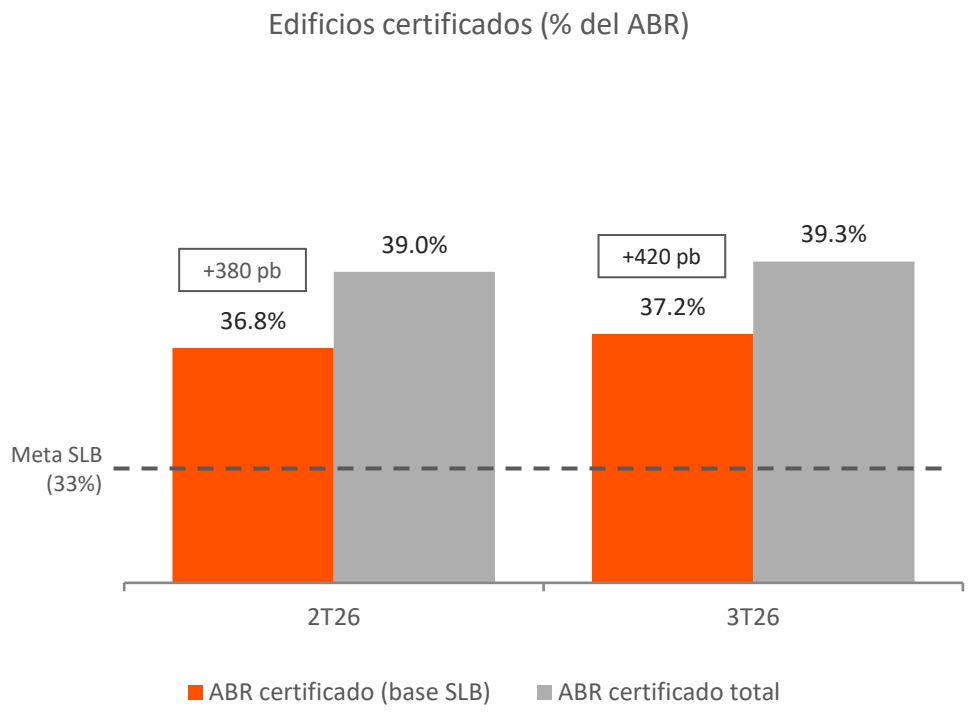
Inversión remanente y reserva territorial*

Concepto	3T26
Inversión total estimada	11,143.0
Invertido a la fecha	1,725.8
Inversión remanente	**9,417.2**
% de la inversión total	84.5%
Reserva territorial (m² de terreno)	1,033,106
ABR potencial de la reserva (m²)	557,854

*- Los proyectos de desarrollo actuales no incluyen el desarrollo de la reserva territorial, el enfoque es en las propiedades de THR y Saturno.

37% del ABR con certificación sostenible frente a la meta SLB de 33%

Avance del indicador de edificios sostenibles vinculado a los bonos sustentables (SLB)



Avances del trimestre

- Publicación del primer informe anual integrado de Sostenibilidad.
- Edificios certificados con base SLB y total representan el 37.2% y 39.3% del ABR, respectivamente.
- Conclusión de la actualización del análisis de vulnerabilidad climática de las propiedades. El análisis se realizó con la plataforma Climate Spotlight de Zurich Insurance Group.
- Realización de primer jornada de reforestación en Milpa Alta, Ciudad de México, en alianza con Centro de Información y Comunicación Ambiental de Norte América, regenerando 1.5 hectáreas.
- Apoyo a Topos México para el acopio y resguardo temporal de medicamentos, alimentos y productos de higiene para el envío a los damnificados de Venezuela.
- Segundo Torneo Deportivo para inquilinos y operadores de los parques industriales San Martín Obispo y Lago.
- Próxima fecha de observancia: 31 de diciembre de 2026.

Indicadores sociales y ambientales

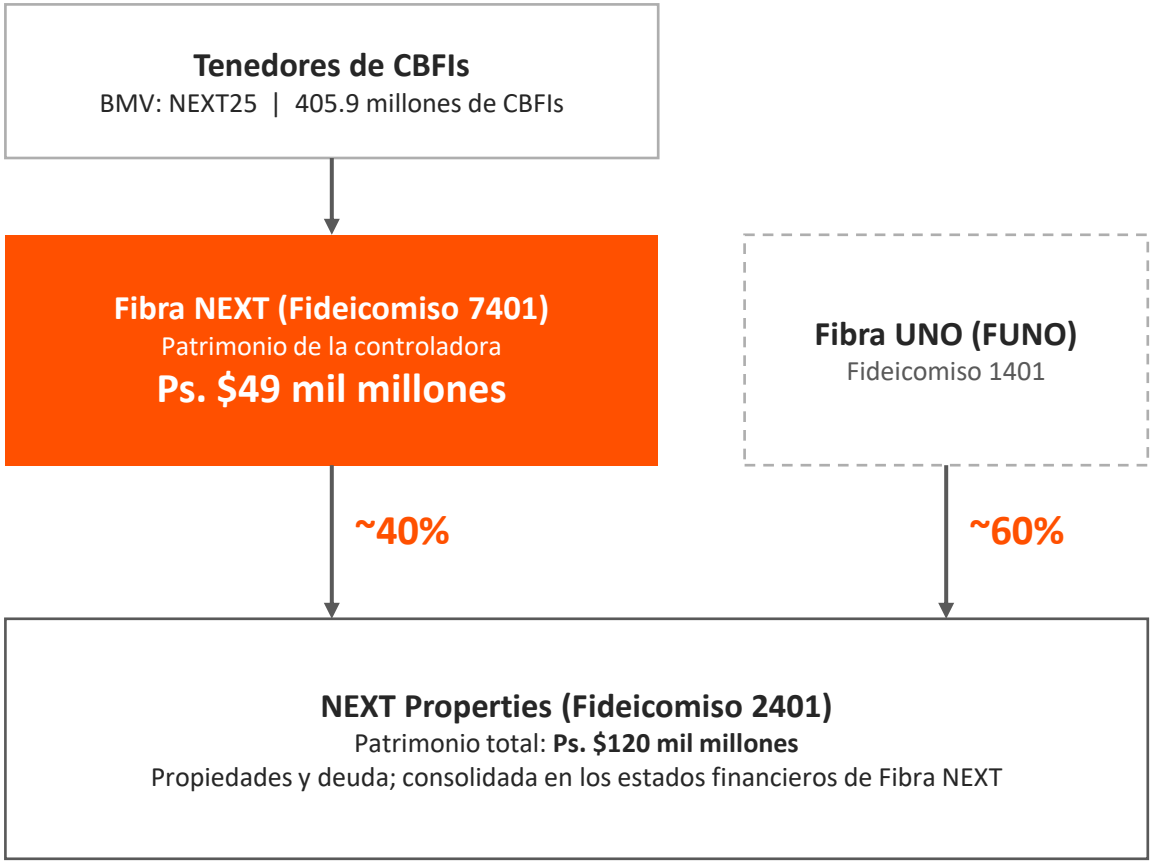
Indicador	2T26	3T26
Donaciones en especie	642	1,216
Organizaciones apoyadas (acumulado)	155	195
Donaciones financieras (Ps. mm)	$6.8	$7.5
Intensidad energética (kWh/m² ocupado)	0.06	0.07
Intensidad de emisiones GEI, alcances 1 y 2 (kg CO2e/m²)	0.025	0.032

Objetivos de mediano y largo plazo

2026	Línea base del inventario de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
2027	Ruta de descarbonización; acceso para 100% de los colaboradores a concluir su educación formal.
2028	42% del ABR con certificación sostenible.
2030	48% del ABR certificado; 70% de la plantilla proveniente de comunidades locales; 20% de colaboradores de grupos prioritarios; cierre de la brecha salarial de género; rehabilitación de al menos un sitio de biodiversidad al año.
2040	70% del ABR certificado; sistema de tratamiento, captación pluvial o reinyección de agua en cada propiedad.
2050	Certificación sostenible (LEED, BOMA o EDGE) para 80% del portafolio operativo.

Fibra NEXT consolida NEXT Properties; FUNO mantiene ~60%

Estructura simplificada al 30 de septiembre de 2026 y principales elementos de gobierno corporativo



Participación no controladora en el balance de Fibra NEXT (Participación de FUNO en NEXT Properties): **Ps. $71 mil millones** (~60% del patrimonio total de Ps. $120 mil millones). La participación no controladora de e-Group en NEXT es de aproximadamente **Ps. $30 mil millones** (61% de Ps. $49 mil millones).

Comité Técnico

- 10 miembros, de los cuales 5 son independientes (50%).
- Comités de Auditoría, Prácticas y Nominaciones: 3 miembros cada uno, 100% independientes.
- Ética y Sostenibilidad y Compensación: 3 miembros cada uno.

Administración

- Esquema de administración: internalizada.
- Equipo directivo propio: Director General y directores de Finanzas, Mercado de Capitales, Operaciones y Jurídico.

Operaciones con partes relacionadas

- Opinión independiente (fairness opinion) y avalúo independiente obligatorios.
- Recomendación del Comité de Prácticas (100% independiente).
- Aprobación de la mayoría del Comité Técnico, sin voto de partes relacionadas, y voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Alineación de intereses

- e-Group mantiene ~61% de los CBFIs de Fibra NEXT.
- Fibra UNO consolida a Fibra NEXT en sus estados financieros desde noviembre de 2025.
- **Fibra NEXT tiene derechos de preferencia (ROFO/ROFR) sobre las propiedades industriales de e-Group.**

Participaciones aproximadas en NEXT Properties. Diagrama simplificado; no representa todos los vehículos de la estructura.

Anexo 1. Balance general

Cifras en millones de pesos. Estados financieros consolidados condensados intermedios, no auditados

Activo	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,351.1	5,439.6	10,308.5
Rentas por cobrar, neto	278.2	340.9	52.6
Otras cuentas por cobrar	119.4	208.0	0.0
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	303.5	154.1	1,288.3
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	4,130.0	3,718.1	3,424.3
Instrumentos financieros derivados	50.7	–	–
Pagos anticipados	267.0	388.5	162.5
Total de activo circulante	**7,499.9**	**10,249.3**	**15,236.2**
Activo no circulante:			
Depósito restringido	78.3	81.1	91.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	207.6	234.4	155.9
Propiedades de inversión	175,254.8	159,349.8	153,009.4
Pagos anticipados	–	0.5	42.8
Instrumentos financieros derivados	4.7	–	–
Total de activo no circulante	**175,545.4**	**159,665.8**	**153,299.7**
Total de activo	**183,045.3**	**169,915.1**	**168,535.9**

Pasivo y patrimonio	30/09/2026	30/06/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	5,949.9	4,025.5	4,112.6
Intereses por pagar	434.0	959.2	188.8
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	284.8	329.3	368.8
Depósitos de los arrendatarios	46.0	15.7	15.7
Rentas anticipadas	76.2	98.7	12.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	469.5	247.3	249.9
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	166.7	–	–
Total de pasivo a corto plazo	**7,426.9**	**5,675.7**	**4,948.3**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	55,033.7	50,163.1	51,628.6
Depósitos de los arrendatarios	367.9	356.5	286.1
Instrumentos financieros derivados	26.2	59.8	205.6
Total de pasivo a largo plazo	**55,427.8**	**50,579.4**	**52,120.3**
Total de pasivo	**62,854.7**	**56,255.1**	**57,068.6**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	40,470.4	38,019.2	38,709.6
Otras cuentas de patrimonio	(48.0)	(48.0)	(48.0)
Utilidades acumuladas	6,653.0	5,620.7	4,168.8
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	26.4	(54.3)	(201.1)
Reserva para la recompra de CBFI´s	2,029.5	–	–
Total de patrimonio controladora	**49,131.3**	**43,537.6**	**42,629.4**
Participación no controladora	71,059.3	70,122.4	68,838.0
Total de patrimonio	**120,190.6**	**113,660.0**	**111,467.3**
Total de pasivo y patrimonio	**183,045.3**	**169,915.1**	**168,535.9**

Anexo 2. Estado de resultados

Cifras en millones de pesos. No auditado

Concepto	3T26	2T26	9M26
Ingresos por:			
Ingresos de arrendamiento	2,912.7	2,709.0	8,262.3
Ingresos por mantenimiento	201.8	170.0	521.5
	3,114.4	**2,879.0**	**8,783.8**
Gastos por Operación de propiedades:			
Servicios de gestión de propiedades	(54.7)	(54.2)	(161.7)
Gastos de mantenimiento	(179.7)	(162.0)	(487.2)
Predial	(47.8)	(50.4)	(148.1)
Seguros	(46.6)	(40.8)	(128.2)
	(328.8)	**(307.4)**	**(925.3)**
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	**2,785.6**	**2,571.6**	**7,858.5**
Gastos Generales y de Administración			
Gastos corporativos	(118.4)	(96.7)	(332.3)
Utilidad (pérdida) de Operación	**2,667.2**	**2,475.0**	**7,526.2**
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(1,019.1)	1,643.8	348.1
Gastos por intereses	(960.3)	(958.2)	(2,881.1)
Ingresos por intereses	40.3	157.8	377.8
Otros ingresos (gastos)	–	2.4	–
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	2,624.4	–	2,624.4
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**3,352.5**	**3,320.8**	**7,995.4**
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados			
ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros deri	89.0	64.6	235.0
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**3,441.5**	**3,385.4**	**8,230.5**
Utilidad (pérdida) neta consolidada:			
Participación controladora	1,335.5	1,289.2	3,168.8
Participación no controladora	2,017.0	2,031.5	4,826.7
	3,352.5	**3,320.8**	**7,995.4**
Utilidad (pérdida) integral consolidada:			
Participación controladora	1,416.2	1,358.3	3,396.2
Participación no controladora	2,025.3	2,027.1	4,834.3
	3,441.5	**3,385.4**	**8,230.5**

Indicadores del trimestre

Margen NOI	89.4%
Margen EBITDA	85.6%
Gastos corporativos / ingresos	3.8%
Gastos operativos / ingresos	10.6%
EBITDA / gasto por intereses	2.8x

Anexo 3. Flujo de efectivo

Cifras en millones de pesos. No auditado

Concepto	3T26	2T26	9M26
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	3,352.5	3,320.8	7,995.4
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inve	(2,624.4)	–	(2,624.4)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,036.5	(1,665.9)	(350.3)
Intereses a favor	(40.3)	(157.8)	(377.8)
Intereses a cargo	960.3	958.2	2,881.1
Otras partidas no monetarias	0.9	(2.4)	0.9
Total	**2,685.5**	**2,452.8**	**7,524.8**
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes	62.7	246.1	(225.6)
Otras cuentas por cobrar	(9.8)	(3.7)	(15.4)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(122.6)	877.5	933.1
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(411.8)	(388.0)	(705.7)
Pagos anticipados y otros activos	122.0	(45.9)	(61.7)
Incremento (disminución) en:			
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(189.5)	(229.0)	(454.4)
Rentas cobradas por anticipado	(22.6)	68.2	63.7
Depósitos de los arrendatarios	41.6	36.7	112.1
Cuentas por pagar partes relacionadas	222.1	106.1	219.5
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**2,377.6**	**3,120.7**	**7,390.5**

Concepto	3T26	2T26	9M26
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(109.6)	(2,964.5)	(3,277.9)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,243.5)	(2,470.6)	(7,455.9)
Recuperación de seguros	54.1	2.6	56.7
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(37.9)	(6.8)	(45.0)
Intereses cobrados	40.3	157.8	377.8
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**(4,296.5)**	**(5,281.5)**	**(10,344.3)**
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(50.2)	(33.3)	(113.2)
Préstamos obtenidos	2,080.0	–	2,080.0
Gastos de estructuración	(40.2)	(131.3)	(171.6)
Instrumentos financieros derivados	(20.2)	(18.9)	(54.8)
Contribuciones al patrimonio	–	–	–
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,694.8)	(1,838.1)	(4,291.1)
Recompra de CBFIs	(30.3)	–	(30.3)
Efectivo restringido LP	2.8	11.2	13.3
Intereses pagados	(1,416.6)	(356.0)	(2,435.9)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	**(1,169.5)**	**(2,366.4)**	**(5,003.6)**
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(3,088.5)	(4,527.2)	(7,957.3)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,439.6	9,966.8	10,308.5
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**2,351.1**	**5,439.6**	**2,351.1**

Anexo 4. Notas y definiciones

Término	Definición
ABR	Área bruta rentable, en m². Excluye ABR en desarrollo.
RFA	Renta fija anualizada de los contratos vigentes al cierre.
NOI	Ingresos totales menos gestión de propiedades, mantenimiento, predial y seguros.
EBITDA	NOI menos gastos corporativos. Equivale a la utilidad de operación, ya que las propiedades se registran a valor razonable.
FFO	Utilidad neta consolidada ajustada por efectos cambiarios, valor razonable, amortización de comisiones bancarias y otros, conforme a la metodología AMEFIBRA.
AFFO	FFO menos capex de mantenimiento y comisiones de arrendamiento.
AFFO controlado	AFFO atribuible a los tenedores de CBFIs de NEXT; excluye la participación no controladora, principalmente la de FUNO en NEXT Properties (~60%).
Distribución	Conforme a la LISR, NEXT debe distribuir al menos 95% de su resultado fiscal una vez al año.
NAV contable	Patrimonio de la controladora entre CBFIs.
Valuación de propiedades	Las propiedades de inversión se valúan a valor razonable: un tercero independiente las valúa una vez al año y la administración estima ajustes internos cada trimestre. Desarrollos y terrenos se registran a costo.
Deuda neta / EBITDA	Deuda total menos efectivo, entre el EBITDA del trimestre anualizado.
Cobertura del servicio de la deuda (bonos)	Flujos históricos de los últimos 12 meses frente al servicio de la deuda.

Término	Definición
Propiedad	Inmueble o parque industrial; puede incluir uno o varios edificios.
Edificio	Nave o construcción individual dentro de una propiedad; algunos edificios son multiinquilino.
Inquilino	Grupo empresarial arrendatario, contado una vez aunque tenga varios contratos de arrendamiento.
Ocupación operativa	ABR arrendada entre ABR total, incluyendo propiedades In Service.
In Service	Propiedades terminadas en su primer periodo de comercialización, antes de su estabilización.
Renta promedio	Renta ponderada por ABR, en Ps./m²/mes; las rentas en dólares se convierten al tipo de cambio de cierre.
Tasa de retención	ABR de los contratos renovados en el trimestre, entre la suma del ABR de los contratos renovados y el de los no renovados en el mismo periodo.
Cambio nominal en renta	Renta nueva frente a la renta anterior del mismo espacio, por m².
Cap rate de entrada	NOI de la porción estabilizada entre su precio.
Cap rate estabilizado	Cap rate combinado una vez estabilizada la porción en desarrollo; en adquisiciones sin desarrollo es igual al cap rate de entrada.
Yield on cost	NOI estabilizado estimado entre la inversión total (terreno, infraestructura y construcción). Los desarrollos se registran a costo.
Tipo de cambio	Cierre al 30 de septiembre de 2026: Ps. 18.25 por dólar; promedio del 3T26: Ps. 17.84. Cifras de flujo en dólares (cobertura cambiaria, fuentes y usos) al promedio, salvo Atlas, Calopark y Doña Rosa (cierre).

Cifras en pesos mexicanos bajo IFRS, salvo indicación.

Anexo 5. Cobertura de analistas y declaraciones a futuro

Cobertura de analistas

Institución	Analista
Actinver	Helena Ruiz
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chávez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	Andre Mazini
Goldman Sachs	Jorel Guilloty
Morgan Stanley	Alejandra Obregón
Santander	Abraham Fuentes
Scotiabank	Francisco Suárez

Declaraciones a futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro sobre el desempeño, la situación financiera, los planes de inversión y las expectativas de Fibra NEXT. Estas declaraciones se basan en supuestos y en la información disponible a la fecha de su publicación, y están sujetas a riesgos e incertidumbres, entre ellos las condiciones económicas y de los mercados inmobiliario y financiero, el tipo de cambio, las tasas de interés, la demanda de espacio industrial, la ejecución de adquisiciones y desarrollos, y los cambios regulatorios y fiscales. Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de lo expresado o implícito en ellas.

Fibra NEXT no asume obligación de actualizar o revisar estas declaraciones como consecuencia de nueva información, eventos futuros u otros factores, salvo que lo exija la regulación aplicable.

La información financiera de este documento no está auditada y se presenta conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Algunas cifras son medidas no definidas por IFRS (NOI, EBITDA, FFO y AFFO); sus definiciones se incluyen en el Anexo 4. Las sumas pueden no coincidir por redondeo.