



# SUPLEMENTO INFORMATIVO

1T26



## Conferencia Telefónica

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

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

México / 9 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 11 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 16 hrs. / +44 203 984 9844

Sao Paulo / 12 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **407636**

Link: <https://mm.closir.com/slides?id=407636>

## Cobertura de analistas

<b>Compañía</b>	<b>Analista</b>	<b>Correo electrónico</b>
Actinver	Antonio Hernández	<a href="mailto:ahernandezv@actinver.com.mx">ahernandezv@actinver.com.mx</a>
Bank of America	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@bofa.com">carlos.peyrelongue@bofa.com</a>
BBVA	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:Gordon.Lee@btgpactual.com">Gordon.Lee@btgpactual.com</a>
Citi	Andre Mazini	<a href="mailto:andre.mazini@citi.com">andre.mazini@citi.com</a>
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	<a href="mailto:Jorel.Guilloty@gs.com">Jorel.Guilloty@gs.com</a>
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	<a href="mailto:Alejandra.Obregon@morganstanley.com">Alejandra.Obregon@morganstanley.com</a>
Santander	Abraham Fuentes	<a href="mailto:abfuentes@santander.com.mx">abfuentes@santander.com.mx</a>
Scotiabank	Francisco Suárez	<a href="mailto:Francisco.Suarez@scotiabank.com">Francisco.Suarez@scotiabank.com</a>

# FIBRA NEXT REPORTA PRIMER TRIMESTRE CONSOLIDADO

Ciudad de México a 27 de abril de 2026 - Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT” o “Fideicomiso 7401”) anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre del 2026.

## Durante el Primer Trimestre 2026

- Ingresos trimestrales cerraron en **Ps. \$2,790.4 millones**, reflejando el **primer trimestre estabilizado post operaciones de consolidación de portafolios**.
- NOI del trimestre cerró en **Ps. \$2,501.2 millones**.
- EBITDA cerró en Ps. \$2,384.0 millones y un **margen EBITDA de 85.4%**.
- Compra de **Calopark** por Ps. 710 millones a un Cap Rate de 11.0% y un total de ~ 50 mil m2.
- AFFO al cierre de trimestre de Ps. \$1,511.4 millones.
- Al cierre del trimestre se cuenta con ~ **Ps. 10 mil millones en caja**.
- **Distribución** trimestral de **Ps. 1.4183 por CBF**, equivalente al 100% de AFFO del trimestre y corresponde en un 50.0% a resultado fiscal.
- La **ocupación** del portafolio operativo cerró en **97.8%**, incrementando **10 pbs** contra el trimestre anterior.
- Incrementos en renovaciones de contratos de **1,140 pbs** en pesos y **1,470 pbs** en dólares.

## Acontecimientos Recientes

- Respecto a la potencial oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie:
  - Se cuenta con la autorización de asamblea de tenedores y de comité técnico.
  - Se encuentran en proceso la obtención de las autorizaciones correspondientes por parte de la CNBV y la CNA.
  - La documentación presentada ante la CNBV ya es de carácter público.

# Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me es grato compartir con ustedes los resultados del primer trimestre de 2026, que es también el primer trimestre completo tras las operaciones de consolidación, y el cual puede ser considerado como la **base para nuestros resultados trimestrales**.

Respecto a nuestros resultados financieros, me complace compartirles que nuestros ingresos totales del trimestre cerraron en Ps. 2,790.4 millones, mientras que nuestro EBITDA cerró en Ps. 2,384.0 millones, equivalente a un **margen sobre ingresos totales de 85.4%**, en línea con lo estimado desde un inicio.

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. 556.6 millones o Ps. 1.4183 por CBFi** a nuestros inversionistas, el cual corresponde en proporciones iguales de 50% a resultado fiscal y a 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 63 mil metros cuadrados resultado de la adquisición de Calopark y algunas expansiones. Adicionalmente, continuamos viendo **incrementos doble-digito en las renovaciones de contratos**, con incrementos de 11.4% para contratos denominados en pesos y de 14.7% para contratos denominados en dólares. En general, las regiones con mejor desempeño operativo continúan siendo la región Centro, Bajío y Occidente.

Asimismo, cerramos el trimestre con un **LTV de 34.3%** y una **caja disponible por aproximadamente \$10 mil 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.

Como saben, a partir del 18 de marzo de este año, hicimos público **nuestro interés por la potencial oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie**, al respecto me gustaría compartirles mi visión de lo que esta transacción significaría tanto para los inversionistas de Fibra Next, como para los de Fibra Macquarie.

El primer punto que me gustaría resaltar es que la visión que tenemos para cualquiera de nuestras inversiones siempre tiene un **enfoque principal de bienes raíces y de creación de valor sostenido para nuestros inversionistas**, por lo que no tenemos necesidad de vender ninguna parte del portafolio adquirido de manera precipitada. Como saben, somos un vehículo internalizado y no obstante que Fibra Macquarie es un vehículo externalizado, de ser exitosos en nuestra OPA consideramos que no tenemos la necesidad de comprar al administrador de Fibra Macquarie de manera inmediata, y en ese caso buscaremos llegar a acuerdos que resulten beneficiosos para todas las partes. Creo relevante mencionar que el acuerdo vinculante anunciado por uno de los oferentes únicamente surtiría efecto si dicho oferente es exitoso en su OPA, de no serlo, ese acuerdo quedaría sin efectos como se describe en el prospecto del propio oferente.

Quiero resaltar una de las características que nos hace únicos en el sector industrial mexicano. Nuestro acceso a un banco de tierra con ubicación premium en la zona metropolitana de la Ciudad de México, así como en otros mercados, para desarrollar más de 13.5 millones de m<sup>2</sup> dentro de la compañía y compartir el potencial crecimiento con nuestros actuales y futuros inversionistas es una **propuesta de valor inigualable**. Consideramos que de ser capaces de desarrollar esta tierra con un retorno (Yield on Cost) de ~10% y revaluando esta inversión a una tasa de capitalización (Cap Rate) de 7.5% se obtiene una creación de valor de ~Us\$350 dólares por cada metro cuadrado desarrollado. Es decir, agotando nuestro banco de tierra, la creación de valor sería de ~Us\$4,700 millones de dólares en total.

Asimismo, gracias al historial de crecimiento de Fibra Uno, nuestro principal socio y actual prestador de servicios, hemos probado tener la capacidad de absorber, operar y maximizar el valor de las propiedades industriales del portafolio de Fibra Macquarie, como también de las propiedades comerciales incluidas en su portafolio. De igual forma nuestros actuales y futuros inversionistas se podrán ver beneficiados de las economías de escala que se logren gracias al tamaño del portafolio y relación de largo plazo que tenemos con nuestros clientes y proveedores.

Además, esta transacción sería un primer avance en línea con nuestro objetivo de incrementar la liquidez de nuestro CBFi, lo que le daría una mejor oportunidad para reflejar su valor.

Por último, agradezco a nuestros inversionistas por su confianza, y a todo el equipo que ha hecho posible un sólido inicio para nuestra compañía. Reafirmamos nuestro compromiso de ejecutar con disciplina y visión de largo plazo, enfocados en capturar oportunidades que impulsen el crecimiento sostenible y maximicen la creación de valor para nuestros inversionistas.

Raúl Gallegos

CEO Fibra NEXT

# Información Relevante del Trimestre

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Acum. 2026
<b>Indicadores Financieros</b>				
Ingresos propiedades	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
Ingresos por Mantenimiento	149.7	56.5	n/a	149.7
<b>Ingresos totales</b>	<b>2,790.4</b>	<b>1,218.1</b>	<b>n/a</b>	<b>2,790.4</b>
Ingreso operativo neto (NOI)	2,501.2	1,094.1	n/a	2,501.2
Margen NOI	89.6%	89.8%	n/a	89.6%
UAFIDA (EBITDA)	2,384.0	1,027.3	n/a	2,384.0
Margen UAFIDA (EBITDA)	85.4%	84.3%	n/a	85.4%
Fondos de operaciones (FFO)	1,613.6	524.9	n/a	1,613.6
Margen FFO	57.8%	43.1%	n/a	57.8%
<b>CBFIs en circulación</b>				
CBFIs promedio en el periodo <sup>(1)</sup>	354.8	231.7	n/a	354.8
CBFIs al final del periodo <sup>(1)</sup>	392.4	271.6	n/a	392.4
<b>POR CBFi</b>				
NOI <sup>(2)</sup>	<b>6.3741</b>	<b>2.7882</b>	<b>n/a</b>	<b>6.3741</b>
FFO Total <sup>(2)</sup>	<b>4.1120</b>	<b>2.0431</b>	<b>n/a</b>	<b>4.1120</b>
FFO Controlado	1.6787	1.3376	n/a	1.6787
FFO No Controlado	2.4333	0.7055	n/a	2.4333
AFFO <sup>(2)</sup>	<b>3.8516</b>	<b>1.3128</b>	<b>n/a</b>	<b>3.8516</b>
Distribución <sup>(3)</sup>	<b>1.4183</b>	<b>1.3128</b>	<b>n/a</b>	<b>1.4183</b>
<b>Indicadores Operativos</b>				
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	7,605.6	7,543.0	0.8%	7,605.6
Propiedades	202	201	0.5%	202
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	-1.1%	3.7
Ocupación total	97.8%	97.7%	0.0%	97.8%
GLA en desarrollo <sup>(5)</sup> ('000m <sup>2</sup> )	121.3	121.4	0.0%	121.3
GLA adquisición ('000m <sup>2</sup> )	49.8	0.0	100%	49.8

(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 ABR total de Santín y San Jose , excluye ABR en desarrollo.

(5) Incluye desarrollo El Salto II, El Salto III y Chiquihuite.

# Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	1T26	4T25	Δ% 1T26 vs. 4T25	Acum. 2026
Ingresos por Rentas	2,640.6	1,161.6	n/a	2,640.6
<b>Total Ingresos por rentas</b>	<b>2,640.6</b>	<b>1,161.6</b>	n/a	<b>2,640.6</b>
Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
Ingresos de mantenimiento - gastos de mantenimiento	4.1	2.0	n/a	4.1
Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-139.4</b>	<b>-67.5</b>	n/a	<b>-139.4</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>2,501.2</b>	<b>1,094.1</b>	n/a	<b>2,501.2</b>
<b>Margen NOI</b>	<b>89.6%</b>	<b>89.8%</b>	n/a	<b>89.6%</b>
Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
<b>UAFIDA</b>	<b>2,384.0</b>	<b>1,027.3</b>	n/a	<b>2,384.0</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>85.4%</b>	<b>84.3%</b>	n/a	<b>85.4%</b>

# Discusión de los resultados del primer trimestre consolidado

A continuación se muestran los resultados del primer trimestre de 2026 comparados contra el cuarto trimestre de 2025, el cual fue un trimestre de transición y por lo tanto no es un trimestre comparable en todas sus métricas. Asimismo, el **1T26 es considerado la base para futuros resultados**.

## Ingresos

Los ingresos totales de 1T26 cerraron en Ps. \$2,790.4 millones. Esto se debe principalmente a:

- i. La contribución de ingresos del trimestre completo de los portafolios Júpiter y FUNO industrial (comparado contra la contribución de solamente un mes del trimestre anterior).
- 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.

## Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.8%, es decir, un incremento de 10 pbs comparado con el trimestre anterior.

- i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%, manteniéndose estable contra el 4T25.
- ii. La región *Bajo y Occidente* tuvo una ocupación de 97.4%, es decir, un incremento de 30 pbs comparado contra el 4T25.
- iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%, manteniéndose estable comparado contra el 4T25.
- iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 99.4%, es decir, una disminución de 60 pbs comparado contra el trimestre anterior.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

Se registraron gastos de operación por Ps. \$145.6 millones.

El gasto de predial cerró en Ps. \$49.9 millones.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$40.8 millones.

## Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI resultó en Ps. \$2,501.2 millones, con un margen sobre ingresos totales de 89.6%.

## Gastos Corporativos

Se registraron gastos corporativos por Ps. \$117.3 millones.

# Discusión de Resultados Trimestrales

## EBITDA (UAFIDA)

Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) cerró el trimestre en Ps. \$2,384.0 millones, resultando en un margen sobre ingresos totales de **85.4%**.

## Gastos e Ingresos por Intereses

Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre ascendieron a Ps. \$770.4 millones. Debido principalmente a:

- i. El reflejo de tres meses de pago de intereses relacionado con la deuda consolidada del portafolio (comparado contra un mes del trimestre anterior).
- ii. 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** cerraron en Ps. \$1,613.6 millones.

## Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO total consolidado por NEXT, alcanzó un total de Ps. \$1,511.4 millones. Esto considerando un CAPEX de mantenimiento y comisiones de corretaje por Ps. \$102.2 millones. El **AFFO controlado por NEXT** alcanzó Ps. 556.6 millones.

## FFO y AFFO por CBFÍ

Al cierre del 1T26 Fibra NEXT tiene en un total de 392,403,582 CBFÍ en circulación y elegibles para distribución. El FFO y AFFO por CBFÍ<sup>(1)</sup> **controlado por NEXT** fueron de Ps. \$1.6787 y Ps. \$1.4183 respectivamente.

## Distribución trimestral

La distribución del 1T26 es de Ps. \$556.6 millones o Ps. \$1.4183 por CBFÍ<sup>(1)</sup>, de los cuales Ps. \$0.7092 corresponde a resultado fiscal y Ps \$0.7092 por CBFÍ<sup>(1)</sup> a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

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

# Balance general

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T26 alcanzaron los Ps. \$587.0 millones, debido principalmente al proceso de consolidación y transición en la operación de los portafolios.

## Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. \$153,814.1 millones, incrementando en Ps. \$804.7 millones comparado contra el trimestre anterior. Esto debido a:

- i. La compra de Calopark por Ps. \$710 millones.
- ii. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.

## Deuda

La deuda total en el 1T26 alcanzó los Ps. \$56,443.2 millones, comparado con 4T25 Ps. \$56,193.8 millones del 4T25. La variación se debe principalmente a:

- i. El pago de amortizaciones por Ps. \$28.5 millones de créditos hipotecarios.
- ii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre del trimestre que pasó de Ps.\$17.9667 a Ps. \$18.0667.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. \$112,112.7 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. \$645.4 millones o 0.6% comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Las utilidades generadas durante el trimestre.
- ii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T25.
- iii. El efecto de la valuación de instrumentos financieros derivados.

# Leasing Spreads

LEASE SPREAD 1T 2026							
Moneda	Región	# de casos	Ingresos Anualizados 1T26 (000's)	M <sup>2</sup> 1T26	\$/M <sup>2</sup> 4T25	\$/M <sup>2</sup> 1T26	% Var \$/M <sup>2</sup> 4T25 vs 1T26
MXN	Centro	22	296,320	176,317	\$ 124.0	\$ 140.1	13.0%
	Bajío y Occidente	4	21,971	17,732	\$ 93.0	\$ 103.3	11.1%
	Norte	2	39,048	33,421	\$ 93.4	\$ 97.4	4.3%
	Mercados Secundarios	0	0	0	0	\$ -	n/a
	<b>Total MXN</b>	<b>28</b>	<b>357,339</b>	<b>227,471</b>	<b>\$ 117.5</b>	<b>\$ 130.9</b>	<b>11.4%</b>
USD	Centro	0	0	0	-	-	n/a
	Bajío y Occidente	1	494	6,901	\$ 5.5	\$ 6.0	7.5%
	Norte	2	1,672	23,761	\$ 5.0	\$ 5.9	17.0%
	Mercados Secundarios	0	0	0.00	-	-	n/a
	<b>Total USD</b>	<b>3</b>	<b>2,165</b>	<b>30,662</b>	<b>\$ 5.1</b>	<b>\$ 5.9</b>	<b>14.7%</b>

Para el primer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,300 pbs** para la región Centro, **1,110 pbs** para la región Bajío y Occidente, y **430 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.2% es de 980 pbs para la región Centro, 790 pbs para la región Bajío y Occidente, y de 110 pbs para la región Norte. El **incremento en ingresos** de los contrato renovados en pesos fue **de 13.5%** derivado de un aumento en el área bruta rentable (ABR) arrendada en dichas renovaciones.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Bajío y Occidente creció **750 pbs** y la región Norte creció **1,700 pbs**. No existieron renovaciones en las regiones Centro y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.2%, fue de 430 pbs para la región Bajío y occidente y de 1,380 pbs para la región Norte.

# Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

			$\Delta\%$	Acum.2026
	1T26	4T25	1T26 vs. 4T25	
<b>Ingresos totales</b>	<b>2,790.4</b>	<b>1,218.1</b>	n/a	<b>2,790.4</b>
- Servicios de gestión de propiedades	-52.8	-23.0	n/a	-52.8
- Gastos operativos	-145.6	-54.4	n/a	-145.6
- Predial	-49.9	-19.8	n/a	-49.9
- Seguro	-40.8	-26.8	n/a	-40.8
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>2,501.2</b>	<b>1,094.1</b>	<b>n/a</b>	<b>2,501.2</b>
- Gastos Corporativos	-117.3	-66.8	n/a	-117.3
<b>UAFIDA (EBITDA)</b>	<b>2,384.0</b>	<b>1,027.3</b>	<b>n/a</b>	<b>2,384.0</b>
- Gastos por intereses	-950.2	-378.6	n/a	-950.2
+ Ingresos por intereses	179.8	153.0	n/a	179.8
<b>FFO Total Consolidado</b>	<b>1,613.6</b>	<b>801.7</b>	<b>n/a</b>	<b>1,613.6</b>
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
<b>AFFO Total Consolidado</b>	<b>1,511.4</b>	<b>792.0</b>	<b>n/a</b>	<b>1,511.4</b>
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
<b>AFFO Controlado</b>	<b>556.6</b>	<b>515.1</b>	<b>n/a</b>	<b>556.6</b>
<hr/>				
<b>Utilidad neta consolidada</b>	1,322.1	5,241.8	n/a	1,322.1
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	0.0	-3,536.5	n/a	0.0
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	276.56	-907.42	n/a	276.56
+/- Amortización de comisiones bancarias	12.5	3.9	n/a	12.5
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	2.4	0.0	n/a	2.4
<b>FFO Total Consolidado</b>	<b>1,613.6</b>	<b>801.7</b>	<b>n/a</b>	<b>1,613.6</b>
+/- Capex Mantenimiento y Comisión por corretaje	-102.2	-9.7	n/a	-102.2
<b>AFFO Total Consolidado</b>	<b>1,511.4</b>	<b>792.0</b>	<b>n/a</b>	<b>1,511.4</b>
- Participación no controladora	-954.8	-276.9	n/a	-954.8
<b>AFFO Controlado</b>	<b>556.6</b>	<b>515.1</b>	<b>n/a</b>	<b>556.6</b>
<b>Por CBFi</b>				
NOI Total <sup>(2)</sup>	6.3741	2.7882	n/a	6.3741
FFO Total <sup>(1)</sup>	4.1120	2.0431	n/a	4.1120
AFFO Controlado <sup>(2)</sup>	<b>1.4183</b>	<b>1.3128</b>	<b>n/a</b>	1.4183
Distribución <sup>(2)</sup>	<b>1.4183</b>	<b>1.3128</b>	<b>n/a</b>	1.4183

12 (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 1T26:

<b>NAV NEXT</b>	<b>Ps. (000's)</b>
Total de patrimonio controladora	42,736
Participación no controladora	69,377
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	112,113
<b>CBFIs (millones)*</b>	<b>392.4</b>
<b>NAV/CBFI (Patrimonio NEXT)</b>	<b>\$ 108.9</b>

\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio Operativo

			$\Delta\%$
	1T26	4T25	1T26 vs 4T25
<b>Centro</b>			
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	4,744.7	4,737.8	0.1%
Propiedades	68	68	
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.9	
Precio por \$/m2/mes	130.5	127.7	2.2%
Ocupación total	98.2%	98.2%	0.0%
<b>Bajío y Occidente</b>			
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	953.2	953.2	0.0%
Propiedades	18	18	
Duración promedio de contratos (años)	3.0	3.1	
Precio por \$/m2/mes	113.4	109.8	3.2%
Ocupación total	97.4%	97.1%	0.3%
<b>Norte</b>			
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,664.2	1,658.2	0.4%
Propiedades	103	103	
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	
Precio por \$/m2/mes	105.3	107.2	-1.8%
Ocupación total	96.7%	96.7%	0.0%
<b>Mercados Secundarios</b>			
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	243.5	193.8	25.7%
Propiedades	13	12	
Duración promedio de contratos (años)	3.0	2.8	
Precio por \$/m2/mes	103.9	97.8	6.2%
Ocupación total	99.4%	100.0%	-0.6%



# Ocupación del Portafolio Operativo

A continuación se muestra la ocupación operativa de NEXT por región al cierre del 1T26:

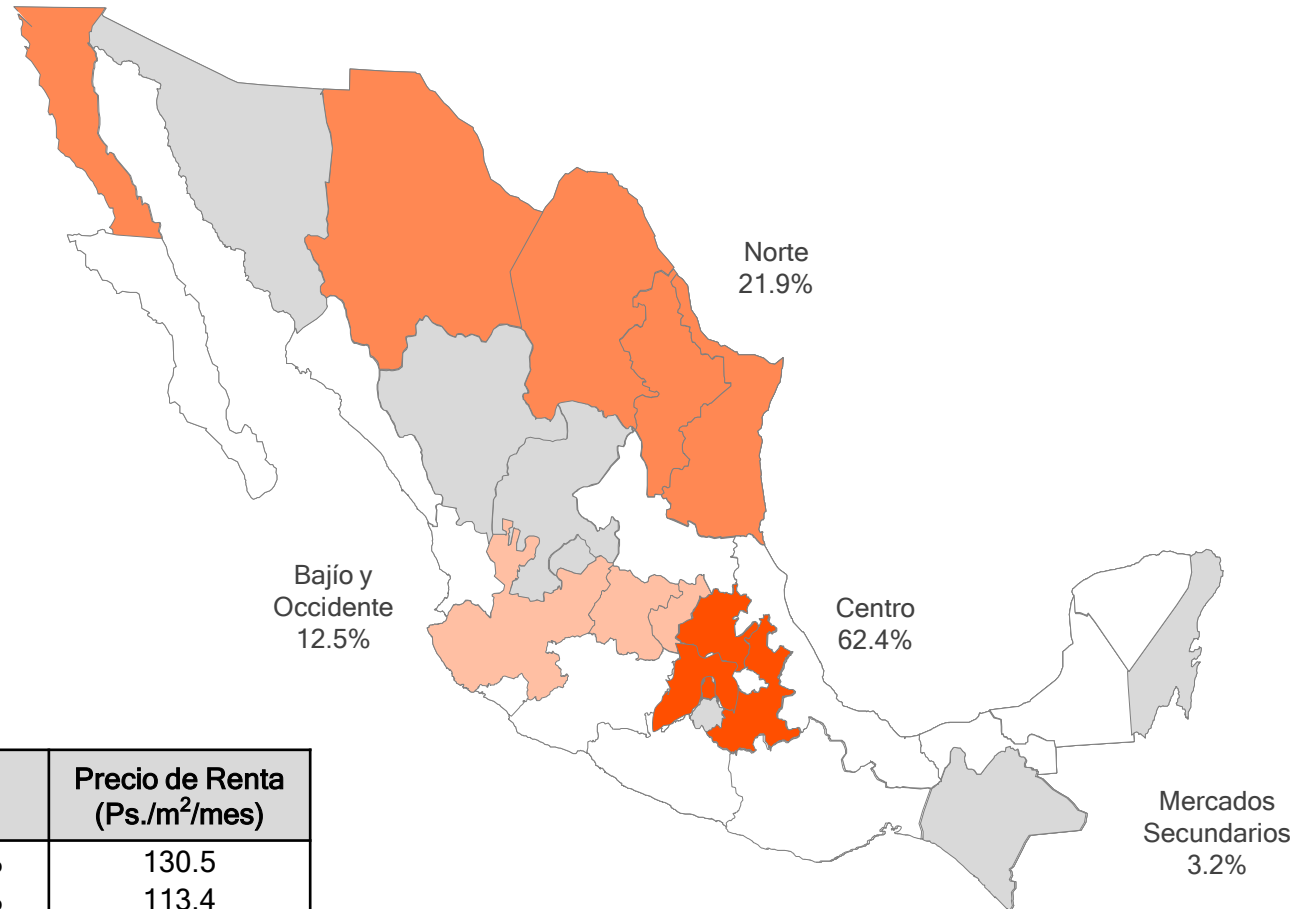
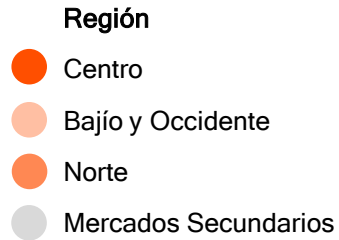
REGION	1T26			TOTAL	% OCUPACIÓN
	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE		
Centro	85,863	4,626,965	31,883	4,744,711	98.2%
Bajío y Occidente	23,291	870,926	58,967	953,184	97.4%
Norte	55,374	1,608,816	0	1,664,190	96.7%
Mercados Secundarios	1,500	242,028	0	243,528	99.4%
<b>Total general</b>	<b>166,028</b>	<b>7,348,735</b>	<b>90,850</b>	<b>7,605,614</b>	<b>97.8%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 1T26 es el siguiente:

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1Q26	VS 4T25
Centro	31,883	0	31,883	0.0%	0.0%
Bajío y Occidente	49,814	9,153	58,967	15.5%	15.5%
Norte	0	0	0	n/a	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>81,697</b>	<b>9,153</b>	<b>90,850</b>	<b>10.1%</b>	<b>10.1%</b>

Nota: Al 1T26 las propiedades que se encuentran en la categoría "In Service" son **El Salto III** (Antes Olimpo) y **Los Reyes**.

# Información del Portafolio por Geografía

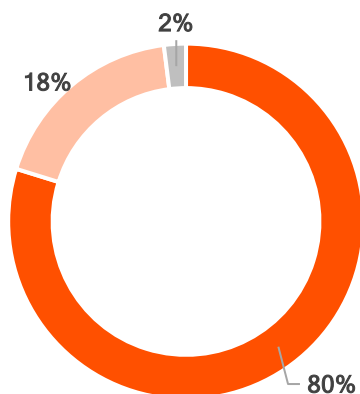


Región	ABR (%)	Precio de Renta (Ps./m <sup>2</sup> /mes)
Centro	62.4%	130.5
Bajío y Occidente	12.5%	113.4
Norte	21.9%	105.3
Mercados Secundarios	3.2%	103.9
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>122.1</b>

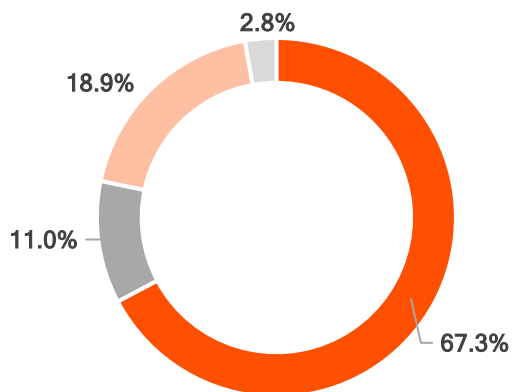
# Resumen del Portafolio Operativo

Región	Ingresos 1T26 Ps. 000's	Ingresos 4T25 <sup>(1)</sup> Ps. 000's	% Variación
Centro	1,778,846	772,742	n/a
Bajío y Occidente	297,316	153,541	n/a
Norte	515,497	215,198	n/a
Mercados Secundarios	48,954	20,144	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>2,640,613</b>	<b>1,161,625</b>	<b>n/a</b>

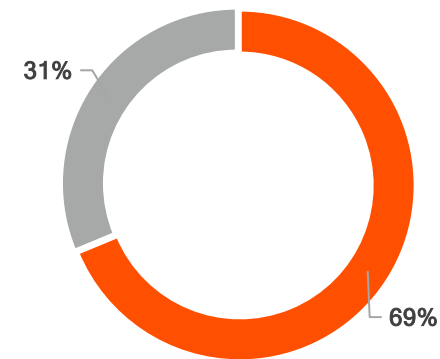
ABR por Subsegmento



Ingresos por región  
(% RFA, al 1T'26)



Ingresos por moneda



■ Logística ■ Manufactura Ligera ■ Business Parks

■ Centro  
■ Norte

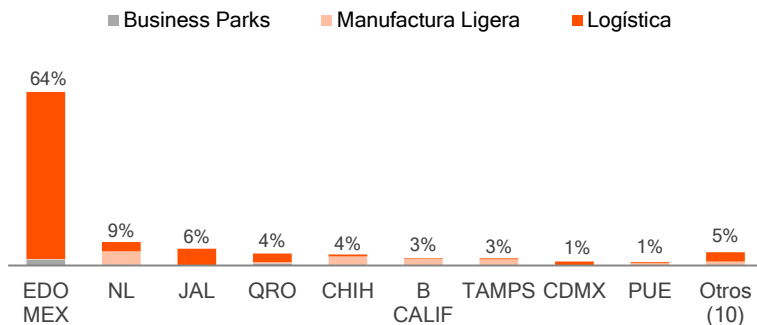
■ Bajío y Occidente  
■ Mercados Secundarios

■ MXP ■ USD

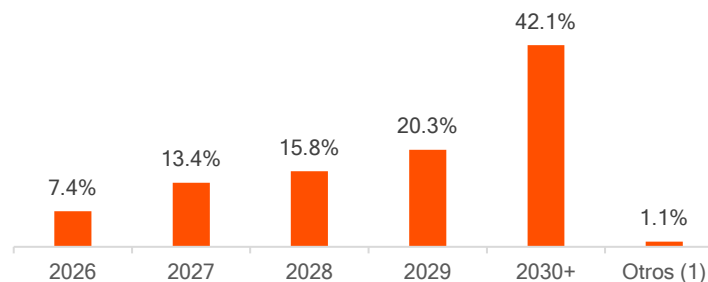
(1) El 4T25 incluye los ingresos relacionados con los portafolios Júpiter adicional y FUNO Industrial por aproximadamente un mes de operación.

# Resumen del Portafolio Operativo

Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 1T'26)



Perfil de vencimiento de contratos  
(% RFA, al 1T'26)



## Pipeline de Adquisiciones

Proyecto	GLA (m2)	NOI (Us. millones)	Fecha estimada de cierre
Portafolio 1	200,000	13.3	3T26
Portafolio 2	70,000	6.0	4T26
Portafolio 3	55,000	4.0	4T26
<b>TOTAL</b>	<b>325,000</b>	<b>23.3</b>	

## Desglose NOI

Región	NOI 1T26 Ps. 000's	NOI 4T25 <sup>(2)</sup> Ps. 000's	% Variación
Centro	1,692,207	758,175	n/a
Bajío y Occidente	273,592	139,921	n/a
Norte	481,270	176,974	n/a
Mercados Secundarios	54,164	19,054	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>2,501,232</b>	<b>1,094,125</b>	<b>n/a</b>

(1) Contratos estatutorios

(2) El 4T25 incluye los ingresos relacionados con los portafolios Júpiter adicional y FUNO Industrial por aproximadamente un mes de operación.

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades	GLA Total	GLA Ocupado	Ocupación
INICIAL	7	430,881	429,730	99.7%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
AZUL	1	4,499	4,499	100.0%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	3	268,960	252,593	93.9%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	21	1,806,056	1,763,568	97.6%
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	293,878	95.4%
R15	1	96,524	96,524	100.0%
TURBO	9	204,368	188,900	92.4%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
HERCULES	7	409,513	405,575	99.0%
JUPITER	18	1,393,680	1,273,260	97.7%
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>7,605,614</b>	<b>7,348,735</b>	<b>97.8%</b>



# Ocupación del Portafolio por Geografía

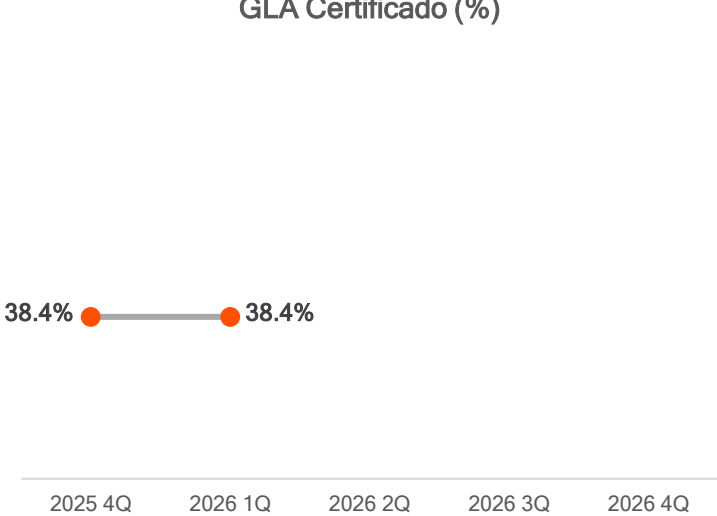
ESTADO	GLA Ocupado				ESTADO	GLA Ocupado			
	CENTRO	BAJO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.		CENTRO	BAJO Y OCCIDENTE	NORTE	MERCADOS SEC.
AGUASCALIENTES	-	-	-	43,423	MORELOS	-	-	-	4,627
BAJA CALIFORNIA	-	-	208,803	-	NAYARIT	-	-	-	-
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	-	-	NUEVO LEON	-	-	695,727	-
CAMPECHE	-	-	-	-	OAXACA	-	-	-	-
CHIAPAS	-	-	-	15,585	PUEBLA	100,994	-	-	-
CHIHUAHUA	-	-	351,614	28,983	QUERETARO	-	345,067	-	-
CIUDAD DE MEXICO	82,376	-	-	-	QUINTANA ROO	-	-	-	85,483
COAHUILA	-	-	116,055	-	SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-
COLIMA	-	-	-	-	SINALOA	-	-	-	-
DURANGO	-	-	-	23,185	SONORA	-	-	-	4,499
ESTADO DE MEXICO	4,378,384	-	-	-	TABASCO	-	-	-	-
GUANAJUATO	-	28,317	-	-	TAMAULIPAS	-	-	236,618	-
GUERRERO	-	-	-	-	TLAXCALA	-	-	-	-
HIDALGO	65,210	-	-	-	VERACRUZ	-	-	-	-
JALISCO	-	497,542	-	-	YUCATAN	-	-	-	-
MICHOACAN	-	-	-	-	ZACATECAS	-	-	-	36,242
					<b>TOTAL</b>	<b>4,626,965</b>	<b>870,926</b>	<b>1,608,816</b>	<b>242,028</b>

# Acontecimientos Importantes ASG

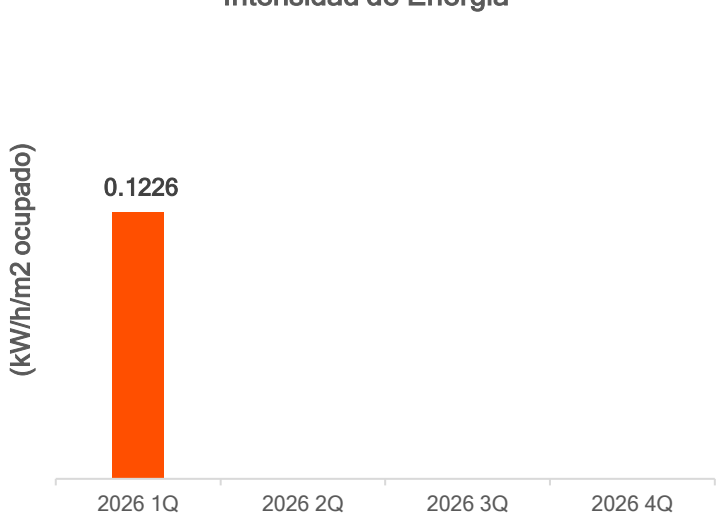
Este trimestre:

- Primer reporte basado en las normas IFRS S1 y S2, sobre la información financiera a revelar relacionada con sostenibilidad y el clima. Periodo de reporte: 2025.
- Iniciamos el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático de nuestras propiedades; así como, un proyecto que nos ayudará a fortalecer los futuros reportes IFRS.

GLA Certificado (%)







Intensidad de Energía

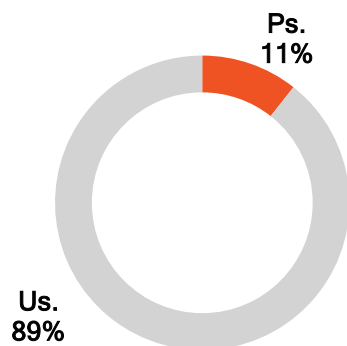


# Perfil Crediticio

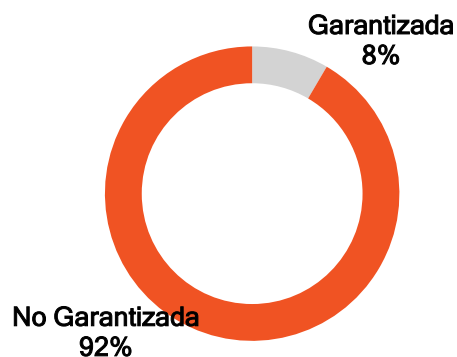
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	NEXT	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1) (2)</sup>	34.3%	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	2.51x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	276.7%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

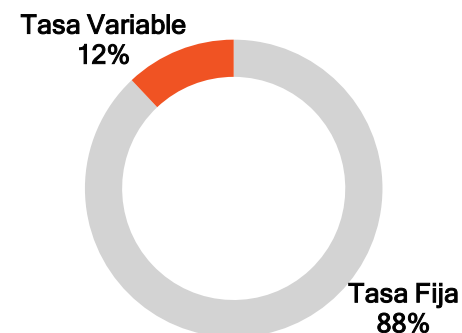
Ps. vs Us.<sup>(2)</sup>



Garantizado vs No Garantizado<sup>(2)</sup>



Tasa Fija vs Tasa Variable<sup>(2)</sup>



(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

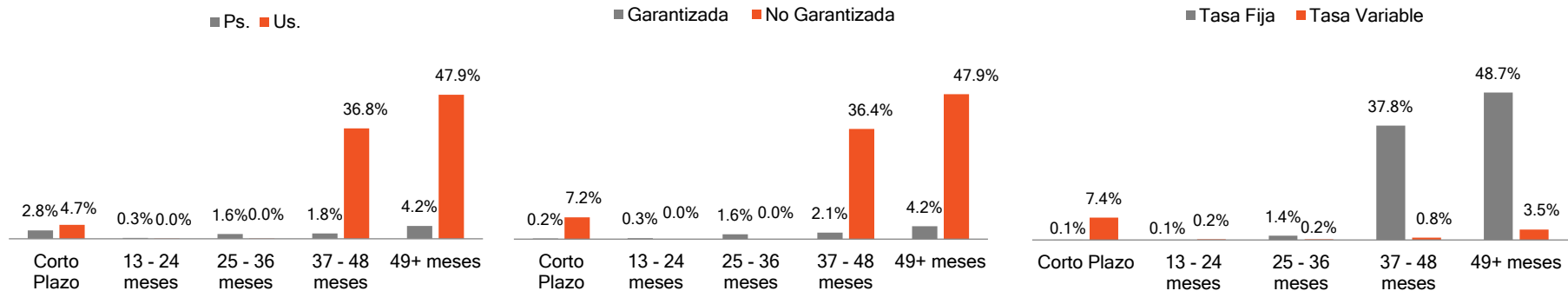
# Razones de apalancamiento CNBV

**Métrica** Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	13,297
Utilidad de operación después de distribuciones	5,764
Líneas de crédito	0
<b>Subtotal</b>	<b>19,061</b>
Servicio de la deuda	8,052
CapEx	309
<b>Subtotal</b>	<b>8,361</b>



	NEXT	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	33.3%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	2.28x	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. \$556.6 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026. Esto es equivalente a Ps. \$1.4183 por CBF<sup>(1)</sup>, de los cuales Ps. \$0.7092 corresponde a resultado fiscal y Ps \$0.7092 por CBF<sup>(1)</sup> 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	
3T	0.9500	
4T	1.3128	

(1) Distribución por CBF<sup>(1)</sup> 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	31/03/2026	31/12/2025
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 9,966,778	\$ 10,308,475
Rentas por cobrar ,neto	4	587,004	52,620
Otras cuentas por cobrar	1	204,325	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,028,022	1,288,306
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,330,102	3,424,291
Pagos anticipados		341,854	162,502
<b>Total de activo circulante</b>		<b>15,458,085</b>	<b>15,236,218</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Depósito restringido	3	92,353	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	237,953	155,927
Propiedades de inversión	5	153,814,076	153,009,407
Pagos anticipados		1,179	42,841
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>154,145,561</b>	<b>153,299,729</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 169,603,646</b>	<b>\$ 168,535,947</b>

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		31/03/2026	31/12/2025
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	6	\$ 4,132,968	\$ 4,112,642
Intereses por pagar		435,017	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	8	346,220	368,768
Depósitos de los arrendatarios		15,714	15,714
Rentas anticipadas		30,507	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	262,529	249,949
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>5,222,955</b>	<b>4,948,307</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	6	51,824,209	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		319,846	286,106
Instrumentos financieros derivados	7	123,928	205,584
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>52,267,983</b>	<b>52,120,329</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>57,490,938</b>	<b>57,068,636</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes		38,297,500	38,709,610
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,609,760	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(123,360)	(201,072)
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>42,735,912</b>	<b>42,629,361</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>69,376,796</b>	<b>68,837,950</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>112,112,708</b>	<b>111,467,311</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 169,603,646</b>	<b>\$ 168,535,947</b>

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

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
<b>Ingresos por:</b>		
Ingresos de arrendamiento	\$ 2,640,613	\$ -
Ingresos por mantenimiento	149,741	-
	<b>2,790,354</b>	-
<b>Gastos de Operación de propiedades:</b>		
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	-
Gastos de mantenimiento	(145,608)	-
Predial	(49,903)	-
Seguros	(40,797)	-
	<b>(289,121)</b>	-
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>	<b>2,501,233</b>	-
<b>Gastos Generales y de Administración</b>		
Gastos corporativos	(117,257)	(5,437)
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>2,383,976</b>	<b>(5,437)</b>
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(276,560)	-
Gastos por intereses	(962,645)	-
Ingresos por intereses	179,782	-
Otros ingresos (gastos)	(2,407)	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,322,146</b>	<b>\$ (5,437)</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	81,388	-
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ <u>1,403,534</u></b>	<b>\$ <u>(5,437)</u></b>
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	543,976	5,437
Participación no controladora	778,170	-
	<b>\$ <u>1,322,146</u></b>	<b>\$ <u>5,437</u></b>
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	621,688	5,437
Participación no controladora	781,846	-
	<b>\$ <u>1,403,534</u></b>	<b>\$ <u>5,437</u></b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 1,322,146</b>	<b>\$ (5,437)</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	279,136	-
Intereses a favor	(179,782)	-
Intereses a cargo	962,645	-
Otras partidas no monetarias	2,407	-
<b>Total</b>	<b>2,386,552</b>	<b>(5,437)</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(534,384)	-
Otras cuentas por cobrar	(1,844)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	178,258	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	94,189	-
Pagos anticipados y otros activos	(137,691)	-
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(35,914)	1,166
Rentas cobradas por anticipado	18,027	-
Depósitos de los arrendatarios	33,740	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	(108,736)	5,911
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>1,892,197</b>	<b>1,640</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2026	31/03/2025
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(203,797)	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(329)	-
Intereses cobrados	179,782	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(766,211)</b>	<b>-</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(29,744)	-
Instrumentos financieros derivados	(15,673)	-
Contribuciones al patrimonio	-	999
Distribuciones a los fideicomisarios	(758,137)	-
Efectivo restringido LP	(799)	-
Intereses pagados	(663,330)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,467,683)</b>	<b>999</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(341,697)	2,639
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10,308,475	14
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 9,966,778</b>	<b>\$ 2,653</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Segundo Trimestre 2026

Tercer Trimestre 2026

Cuarto Trimestre 2026

Primer Trimestre 2027

## Fecha

Tentativamente , 27 de Julio del 2026

Tentativamente , 27 de Octubre del 2026

Tentativamente, 24 de Febrero de 2027

Tentativamente, 26 de Abril de 2027