

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE INICIAL

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División fiduciaria, actuando única y
exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable
7401
FIDUCIARIO EMISOR

**OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL CONOCIDOS COMO CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIS EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA**

**HASTA PS. \$10,000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE
SOBREASIGNACIÓN NI LOS CBFIS ADICIONALES),
HASTA PS. \$12,000,000,000.00 (DOCE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (CONSIDERANDO EL 100% DE LOS CBFIS
ADICIONALES Y SIN CONSIDERAR LOS CBFIS OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN)
HASTA \$11,500,000,000.00 (ONCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (CONSIDERANDO LOS CBFIS MATERIA DE
LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN SIN CONSIDERAR LOS CBFIS ADICIONALES) Y
HASTA PS. \$13,800,000,000.00 (TRECE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (CONSIDERANDO EL 100% DE LOS
CBFIS ADICIONALES Y EL EJERCICIO DEL 100% DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN)**

**La información en el presente aviso de oferta pública (el “Aviso”) ha sido
calculada con un Precio de Colocación de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi**

El Emisor ofrece para suscripción y pago hasta 100,000,000 (cien millones) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), materia de la Oferta Global, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) (la “Oferta en México”) y al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) (*U.S. Securities Act of 1933*; la “Ley de Valores de 1933”) y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada (la “Oferta Internacional”). El número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIs ofrecidos de conformidad con las Opciones de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales) pueden ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México está condicionado uno al otro.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Aviso y que no se definen en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Fideicomiso que se anexa al prospecto de colocación (el “Prospecto”).

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y en otros países.

Tipo de Valor: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal.

Valor nominal de los CBFIs: Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal.

Fiduciario Emisor: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 7401.

Fideicomitente Inicial: Nearshoring Experts & Technology, S.C.

Clave de Pizarra: NEXT 25.

Denominación: Los CBFIs están denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFi.

Número de CBFIs de la Oferta Global: Hasta 100,000,000 (Cien millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta 120,000,000 (Ciento veinte millones) de CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta 115,000,000 (Ciento quince millones) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs

Adicionales) y hasta 138,000,000 (Ciento treinta y ocho millones) CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).

Número de CBFIs de la Oferta en México: 30,000,000 (Treinta millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta 36,000,000 (Treinta y seis millones) CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta 34,500,000 (Treinta y cuatro millones quinientos mil) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta 41,400,000 (Cuarenta y un millones cuatrocientos mil) CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).

Número de CBFIs de la Oferta Internacional: Hasta 70,000,000 (Setenta millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta 84,000,000 (Ochenta y cuatro millones) de CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta 80,500,000 (ochenta millones quinientos mil) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta 96,600,000 (Noventa y seis millones seiscientos mil)

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).

Número de CBFIs en circulación al terminar esta Oferta Global: Considerando que a esta fecha se encuentran en circulación 198,147,713 (Ciento noventa y ocho millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece) CBFIs, hasta 298,147,713 (Doscientos noventa y ocho millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta 318,147,713 (Trescientos dieciocho millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece) CBFIs (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta 313,147,713 (Trescientos trece millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta 336,147,713 (Trescientos treinta y seis millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales).

CBFIs de Tesorería: Al término de la Oferta Global se espera contar con 411,455,735 (cuatrocientos once millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil setecientos treinta y cinco) CBFIs de tesorería.

Monto Total de la Oferta Global: Hasta Ps. \$10,000,000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$12,000,000,000.00 (Doce mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$11,500,000,000.00 (Once mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$13,800,000,000.00 (Trece mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Monto Total de la Oferta en México: Hasta Ps. \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$3,600,000,000.00 (Tres mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$3,450,000,000.00 (Tres mil cuatrocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$4,140,000,000.00 (Cuatro mil ciento cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Monto Total de la Oferta Internacional: Hasta Ps. \$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$8,400,000,000.00 (Ocho mil cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$8,050,000,000.00 (Ocho mil cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$9,660,000,000.00 (Nueve mil seiscientos sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 19 de noviembre de 2025.

Fecha de la Oferta Global: 20 de noviembre de 2025.

Fecha de Cierre de Libro: 20 de noviembre de 2025.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: 20 de noviembre de 2025.

Fecha de Emisión: 21 de noviembre de 2025.

Fecha de Registro en BMV: 21 de noviembre de 2025.

Fecha de Liquidación: 24 de noviembre de 2025.

Plazo para liquidar los CBFIs: Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 1 (un) Día Hábil posterior a la Fecha de Registro en BMV.

Mecanismo de la Oferta Global: La Oferta de los CBFIs se realizará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Global: Hasta Ps. \$9,502,769,173.80 (nueve mil quinientos dos millones setecientos sesenta y nueve mil ciento setenta y tres Pesos 80/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$11,428,529,173.80 (Once mil cuatrocientos veintiocho millones quinientos veintinueve mil ciento setenta y tres Pesos 80/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$10,947,089,173.80 (Diez mil novecientos cuarenta y siete millones ochenta y nueve mil ciento setenta y tres Pesos 80/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$13,161,713,173.80 (Trece mil ciento sesenta y un millones setecientos trece mil ciento setenta y tres Pesos 80/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Recursos Netos Derivados de la Oferta en México: Hasta Ps. \$2,850,830,752.14 (Dos mil ochocientos treinta millones setecientos cincuenta y dos de Pesos 14/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$3,428,558,752.14 (Tres mil cuatrocientos veintiocho millones quinientos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta y dos Pesos 14/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$3,284,126,752.14 (Tres mil doscientos ochenta y cuatro millones ciento veintiséis mil setecientos cincuenta y dos Pesos 14/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$3,948,513,952.14 (Tres mil novecientos cuarenta y ocho millones quinientos trece mil novecientos cincuenta y dos Pesos 14/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional: Hasta Ps. \$6,651,938,421.66 (Seis mil seiscientos cincuenta millones novecientos treinta y ocho mil cuatrocientos veintiuno Pesos 66/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales), hasta Ps. \$7,999,970,421.66 (Siete mil novecientos noventa y nueve millones novecientos setenta mil cuatrocientos veintiuno Pesos 66/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), hasta Ps. \$7,662,962,421.66 (Siete mil seiscientos sesenta y dos millones novecientos sesenta y dos mil cuatrocientos veintiuno Pesos 66/100 M.N.) (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar los CBFIs Adicionales) y hasta Ps. \$9,213,199,221.66 (Nueve mil doscientos trece millones ciento noventa y nueve mil doscientos veintiuno Pesos 66/100 M.N.) (considerando los CBFIs Adicionales y el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los adquirentes participarán en igualdad de condiciones. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Acto Constitutivo/Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso identificado con el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023, según sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts & Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

de Fiduciario en el Fideicomiso y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su calidad de representante común de los tenedores de CBFIs.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común.

Administrador: 2401 NEXT Management, S.C.

Agente Estructurador: MexCap Partners, S.C.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente: (i) con la Aportación Inicial; (ii) con los Activos Iniciales; (iii) con los Recursos Derivados de la Emisión; (iv) con las cantidades derivadas de las Rentas; (v) con los Activos que, de tiempo en tiempo, se adquieran; (vi) con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos; (vii) con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso; (viii) con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) con los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs; (x) con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) con cualesquier cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; (xii) con los Derechos Fideicomisarios (incluyendo las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas) correspondientes a los Fideicomisos Subsidiarios; (xiii) con las participaciones en el capital social del Administrador; y (xiv) con las demás cantidades que, de tiempo en tiempo, sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa.

Características relevantes de los Activos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso: Al 30 de septiembre de 2025 el Portafolio Júpiter Inicial está conformado por 9 Activos, todos ellos de la categoría de logística. 9 de los Activos del Portafolio Júpiter Inicial cuentan con ABR estabilizada y 3 de ellos cuentan con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo. La ocupación total del portafolio operativo de NEXT al cierre del trimestre fue de 99.3%.

Características del Portafolio NEXT Properties: Asumiendo que se han llevado a cabo las Operaciones de Consolidación, al 30 de septiembre de 2025, el Portafolio NEXT Properties está conformado por 200 Activos divididos en 115 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría de *business parks*, con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 5.9 millones corresponden a la categoría de logística, 1.3 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*). La tasa de ocupación de los Activos correspondientes al Portafolio NEXT Properties al 30 de septiembre de 2025 es del 97.9%. Al 30 de septiembre de 2025, los Activos correspondientes al Portafolio NEXT Properties están arrendados a un total de 644 arrendatarios bajo 954 Contratos de Arrendamiento.

Activos del Portafolio NEXT Properties en proceso de estabilización, expansión o desarrollo: Las propiedades El Salto II, GDL Olimpo I, Coacalco II, Chiquihuite y Los Reyes, se encuentran parcialmente en proceso de estabilización, expansión o desarrollo y una vez terminadas representarán aproximadamente 257,084 metros cuadrados de ABR adicional (aproximadamente 7.6% del Portafolio NEXT Properties).

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra de conformidad con dichas Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, estaremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Amortización de los CBFIs: Los CBFIs no serán amortizables.

Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Representante Común: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de estos instrumentos es el previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información relativa al régimen fiscal, ver sección "3. El Fideicomiso – Fibra NEXT – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal", del Prospecto.

Intermediarios Colocadores en México: (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, (ii) BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., (iii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, (iv) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, (v) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, (vi) J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, (vii) Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S. A. de C. V., (viii) Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y (ix) Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

Intermediarios Internacionales: (i) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., (ii) BTG Pactual US Capital, LLC, (iii) Citigroup Global Markets Inc., (iv) J.P. Morgan Securities LLC, (v) Morgan Stanley & Co LLC, (vi) Barclays Capital Inc., (vii) BofA Securities, Inc., (viii) Goldman Sachs & Co. LLC y (ix) Santander US Capital Markets LLC.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir hasta 5,400,000 (Cinco millones cuatrocientos mil) CBFIs (cifra que representa el 30.0% (Treinta por ciento) del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la “Opción de Sobreasignación en México”) y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir hasta 12,600,000 (Doce millones seiscientos mil) CBFIs (cifra que representa el 70% (Setenta por ciento) del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la “Opción de Sobreasignación Internacional”) y, conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la “Opción de Sobreasignación”). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta Global. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Para más información, ver la sección “2.3 Plan de Distribución” del Prospecto. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público inversionista un total de hasta 18,000,000 (Dieciocho millones) CBFIs adicionales, que representarán hasta el 15% (quince por ciento) de la suma de los CBFIs de la Oferta Global y los CBFIs Adicionales. Asimismo, el Emisor y los Intermediarios Colocadores en México podrán, de común acuerdo y en función de las condiciones prevalecientes de los mercados en cada una de las jurisdicciones en donde se realiza la Oferta Global, colocar hasta 20,000,000 (Veinte millones) de CBFIs Adicionales, que representarán hasta un 20% (veinte por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global, al mismo Precio de Colocación y en los mismos términos y condiciones de la Oferta Global.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE SE HAN APORTADO O QUE SE APORTEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES TOTALES, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NO EXISTE NINGÚN TIPO DE MECANISMO QUE GARANTICE LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES. NI EL FIDEICOMITENTE INICIAL, NI LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER, NI FIBRA UNO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI NINGUNO DE SUS RESPECTIVOS FUNCIONARIOS, DIRECTORES, ASESORES U OTROS REPRESENTANTES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES TOTALES Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE INICIAL, LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER, FIBRA UNO, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI NINGUNO DE SUS RESPECTIVOS FUNCIONARIOS, DIRECTORES, ASESORES U OTROS REPRESENTANTES, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES TOTALES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES TOTALES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BOLSA; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PROSPECTO. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN TOTAL ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EL RIESGO DE MERCADO A LA EXPOSICIÓN DE PÉRDIDA DERIVADA DE CAMBIOS EN TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO PODRÍA AFECTAR NUESTROS INGRESOS Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN. EL PRINCIPAL RIESGO DE MERCADO AL QUE CONSIDERAMOS PODRÍAMOS ESTAR EXPUESTOS SON TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO DE DIVISAS. MUCHOS FACTORES, INCLUYENDO POLÍTICAS FISCALES Y MONETARIAS GUBERNAMENTALES, CONSIDERACIONES ECONÓMICAS Y POLÍTICAS TANTO LOCALES COMO INTERNACIONALES Y OTROS FACTORES FUERA DE NUESTRO CONTROL CONTRIBUYEN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, LOS CBFIS NO REQUIEREN DE UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN EFECTUAR UN ANÁLISIS PARTICULAR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA EN EL PROSPECTO, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS.

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

SI BIEN DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE CONTEMPLAN LAS PARTES SOCIALES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DEL ADMINISTRADOR Y QUE EL ADMINISTRADOR NO COBRARÁ CONTRAPRESTACIÓN ALGUNA POR SUS SERVICIOS, SE TIENE PREVISTO UN PLAN DE COMPENSACIÓN A LARGO PLAZO RELATIVO A INCENTIVOS POR DESEMPEÑO DE EJECUTIVOS, FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DEL ADMINISTRADOR, ASÍ COMO DE EJECUTIVOS, FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DE CUALQUIER FIDEICOMISO SUBSIDIARIO.

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRAS, SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUÉL EN QUE SE REALICE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS A QUE SE REFIERE EL PROSPECTO NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRAS. PARA MÁS INFORMACIÓN FAVOR DE CONSULTAR LA SECCIÓN “*LEGISLACIÓN APLICABLE Y RÉGIMEN FISCAL*” DEL PROSPECTO.

LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS DE LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO NEXT PROPERTIES PODRÍA ESTAR SUJETA AL DERECHO DE PREFERENCIA DE LOS RESPECTIVOS ARRENDATARIOS PARA ADQUIRIR DICHOS ACTIVOS, EN TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O LA LEGISLACIÓN APLICABLE. POR EJEMPLO, LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS DE LOS BIENES INMUEBLES PODRÍA ESTAR SUJETA A LA RECEPCIÓN DE RENUNCIAS DE ARRENDATARIOS QUE PUDIERAN TENER DERECHOS DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE CONFORMIDAD CON SUS RESPECTIVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. SEGÚN SEA APLICABLE, PODRÍAMOS NOTIFICAR A CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS, SEGÚN SEA APLICABLE, Y CUMPLIR CON TODAS LAS DISPOSICIONES DE NOTIFICACIÓN APLICABLES ANTES DE LA ADQUISICIÓN. AUNQUE DICHOS DERECHOS DE PREFERENCIA DE LOS ARRENDATARIOS SON HABITUALES EN MÉXICO Y, SEGÚN NUESTRA EXPERIENCIA, NO SE EJERCEN CON FRECUENCIA, NO PUEDE GARANTIZARSE QUE LOS ARRENDATARIOS NO VAYAN A EJERCER SU DERECHO A ADQUIRIR ESTOS ACTIVOS.

LOS ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS Y LOS ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA HAN SIDO PREPARADOS ASUMIENDO QUE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA SOBRE LOS ACTIVOS, EN RELACIÓN CON LA APORTACIÓN DEL PORTAFOLIO JÚPITER ADICIONAL FIBRA A NEXT Y POSTERIORMENTE A NEXT PROPERTIES, ES APORTADA EN SU TOTALIDAD Y EN CONSECUENCIA, NO SE MUESTRAN PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS NI EN EL PATRIMONIO NI EN LA UTILIDAD NETA DEL PERÍODO SOBRE ESAS NUEVE PROPIEDADES. ADICIONALMENTE, EN CASO DE QUE EXISTIESE UNA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA SOBRE LOS ACTIVOS ANTES REFERIDOS, LAS CIFRAS MOSTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS Y LOS ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA SE VERÍAN MODIFICADOS EN LA APERTURA DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA, TANTO EN EL PATRIMONIO, COMO EN LA UTILIDAD NETA MOSTRADA, AUNQUE LAS CIFRAS TOTALES DE AMBOS CONCEPTOS, NO SE VERÍAN MODIFICADAS.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA, DE PROPÓSITO ESPECIAL Y DEMÁS RELACIONADA CON LA CONSOLIDACIÓN Y ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO JÚPITER ADICIONAL Y PORTAFOLIO TRIPLE HOME RUN TIENE CARÁCTER INFORMATIVO YA QUE NO SE HA MATERIALIZADO NI SE MATERIALIZARÁ CON MOTIVO DE ESTA OFERTA GLOBAL POR LO QUE, A LA FECHA DEL PROSPECTO ÚNICAMENTE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO (A TRAVÉS DE NEXT PROPERTIES), LOS NUEVE ACTIVOS CORRESPONDIENTES AL PORTAFOLIO JÚPITER INICIAL.

ESTAMOS SUJETOS A POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS QUE SURGEN DE NUESTRA RELACIÓN CON EL ADMINISTRADOR, FIBRA UNO Y LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER. PUEDEN SURGIR CONFLICTOS DE INTERÉS CUANDO UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ES ADECUADA TANTO PARA NOSOTROS COMO PARA LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER Y FIBRA UNO. LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN FUERON NEGOCIADOS ENTRE PARTES RELACIONADAS Y SUS TÉRMINOS PUEDEN NO SER TAN FAVORABLES PARA NOSOTROS COMO SI SE HUBIERAN NEGOCIADO EN CONDICIONES DE IGUALDAD CON TERCEROS NO AFILIADOS Y HEMOS CELEBRADO, Y PLANEAMOS CONTINUAR CELEBRANDO, TRANSACCIONES CON PERSONAS RELACIONADAS. NO PODEMOS ASEGURAR QUE NINGUNA DE LAS POLÍTICAS LOGRARÁ ELIMINAR LA INFLUENCIA DE TALES POTENCIALES CONFLICTOS. SI NO TIENEN ÉXITO, SE PODRÍAN TOMAR DECISIONES QUE PODRÍAN NO REFLEJAR PLENAMENTE LOS INTERESES DE LOS TENEDORES. ADEMÁS, CIERTOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO APORTARÁN PROPIEDADES AL PORTAFOLIO. DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER NUESTRAS RELACIONES CON LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO CON QUIENES CELEBRAREMOS CONVENIOS DE APORTACIÓN EN RELACIÓN CON NUESTRAS OPERACIONES DE CONSOLIDACIÓN, PODEMOS OPTAR POR NO HACER CUMPLIR, O PODEMOS HACER CUMPLIR CON MENOS VIGOR NUESTROS DERECHOS BAJO ESTOS ACUERDOS.

MIEMBROS DEL EQUIPO DIRECTIVO DEL ADMINISTRADOR O DEL COMITÉ TÉCNICO PODRÍAN TENER OTROS INTERESES DE NEGOCIOS EXTERNOS, INCLUYENDO PARTICIPACIONES Y EN ALGUNOS CASOS, RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, RELACIONADOS CON CIERTOS INMUEBLES Y SOCIEDADES QUE NO FORMAN PARTE DE NUESTRAS PROPIEDADES. ANDRÉ EL-MANN ARAZI, GONZALO PEDRO ROBINA IBARRA, JORGE HUMBERTO PIGEON SOLÓRZANO, ALEJANDRO CHICO PIZARRO Y ANA KAREN MORA GONZALEZ, QUIENES SON DIRECTIVOS EN FIBRA UNO Y/O F1 MANAGEMENT, S.C., TAMBIÉN SERÁN DIRECTIVOS DE NUESTRO ADMINISTRADOR O PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO. LA PRESENCIA DE INTERESES EN NEGOCIOS EXTERNOS PODRÍA PRESENTAR UN CONFLICTO DE INTERÉS, YA QUE ÉSTOS

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

PODRÍAN INTERFERIR CON LA CAPACIDAD DE LOS MIEMBROS DEL EQUIPO DIRECTIVO DEL ADMINISTRADOR DE DEDICAR TIEMPO Y ATENCIÓN A NUESTROS NEGOCIOS, LO QUE, CONSECUENTEMENTE, PODRÍA AFECTAR NEGATIVAMENTE A NUESTRA ACTIVIDAD.

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER PODRÍA TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL AL DE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS EN LA PRESENTE OFERTA GLOBAL AL FORMAR PARTE DEL MISMO GRUPO FINANCIERO QUE EL FIDUCIARIO EMISOR. NO OBSTANTE EXISTEN DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES Y POLÍTICAS INTERNAS QUE INTENTAN MITIGAR LA EXISTENCIA DE POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS, NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE DICHAS ENTIDADES CUMPLAN Y EN SU CASO IMPLEMENTEN DICHAS POLÍTICAS DE MANERA EFECTIVA PARA MITIGAR LOS POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

COORDINADOR LOCAL LÍDER



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

COORDINADOR GLOBAL LÍDER



Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



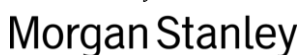
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR CONJUNTO



Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



MexCap Partners, S.C.

Los CBFIs que se describen en este Aviso se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2025-052 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el presente Aviso, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben. Lo anterior, en términos del artículo 79 de la LMV.

El presente Aviso y el Prospecto se encuentra a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores en México y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la BMV: <http://www.bmv.com.mx>, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: <http://www.gob.mx/cnbv>.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ciudad de México, a 19 de noviembre de 2025.

Autorización de la CNBV para la publicación del presente Aviso, el Prospecto y el documento con información clave para la inversión y para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs - Oficio No. 153/1884/2025, de fecha 18 de noviembre de 2025.