
Prospecto y Folleto Informativo Definitivo. La Oferta Pública de Adquisición y suscripción recíproca de valores a que hace referencia este Prospecto y Folleto Informativo Definitivo ha sido autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La información contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo Definitivo podrá consultarse en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en las siguientes direcciones:

www.bmv.com.mx

www.gob.mx/cnbv

Los valores a que se refiere este Prospecto y Folleto Informativo Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

8
4
m



OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA VOLUNTARIA

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA VOLUNTARIA DE HASTA EL 100% DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA FIBRAMQ 12 (LOS "CBFIS") EMITIDOS Y EN CIRCULACIÓN POR HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1622, ("FIBRA MACQUARIE"), QUE REPRESENTAN 797,311,397 CBFIS.



FIBRA
Macquarie
México

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 ("Fibra Next", "Next" y/o el "Oferente") ofrece adquirir de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie (los "Tenedores"), hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, mediante la suscripción y entrega de hasta [378,722,914] CBFIS de Fibra Next, sin considerar la Opción de Efectivo, a un Factor de Intercambio de 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie, mismos que fueron emitidos por Fibra Next con la clave de pizarra "NEXT25", los cuales, suponiendo la aceptación del 100% de la Oferta, y considerando el número de CBFIS de Fibra Macquarie emitidos y en circulación representan aproximadamente el 49.11% de los CBFIS emitidos y en circulación de Fibra Next, después de la Oferta. En adición a lo anterior, el Oferente ofrece a los Tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie una opción para entregar, total o parcialmente, sus CBFIS de Fibra Macquarie a cambio de Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos, efectivo y CBFIS (la "Oferta").

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Fibra Macquarie:	HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622
Oferente:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next).
Fideicomitente Inicial (Fibra Next):	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Administrador (Fibra Next):	2401 Next Management, S.C.
Fideicomisarios (Fibra Next):	Tenedores de los CBFIS de Fibra Next, representados por el Representante Común.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Fibra Macquarie:	FIBRAMQ 12.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Intercambio:	NEXT 25.
Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS.
Número de CBFIS en circulación de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS en tesorería de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	1,261,776,020 CBFIS.
Número de CBFIS autorizados de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	2,059,087,417 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie en circulación inscritos en el Registro Nacional de Valores:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie objeto de la Oferta.	Hasta 797,311,397 CBFIS en circulación.
Porcentaje del capital social de Fibra Macquarie que representan los CBFIS objeto de la Oferta:	Hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Macquarie
Tipo de Valor de los CBFIS de Intercambio:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal, identificados con la clave de pizarra NEXT 25.
Número de CBFIS del Oferente en circulación antes de la Oferta:	392,403,582 CBFIS.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente antes de la Oferta:	755,199,866 CBFIS. Esta cifra incluye los CBFIS adicionales que fueron aprobados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.
Número Máximo de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto a la Oferta:	Hasta un máximo de [378,722,914] CBFIS de Intercambio, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo). Se utilizan los CBFIS adicionales que fueron autorizados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.
Número de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto	[246,169,894] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal,

8
4
m

de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	
Número máximo de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo la emisión y suscripción del 100% de los CBFIS de Intercambio Objeto de la Oferta):	Hasta [771,126,496] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo).
Número de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	[638,573,476] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (Sin contar el ejercicio de la Opción de Efectivo):	[376,476,952] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (asumiendo la totalidad del ejercicio de la Opción de Efectivo):	[509,029,972] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación después de la Oferta:	Hasta \$37,872,291,400.00 (treinta y siete mil ochocientos setenta y dos millones doscientos noventa y un mil cuatrocientos Pesos M.N. 00/100
Porcentaje que representa el monto máximo de CBFIS de Intercambio, de los CBFIS en circulación del Oferente después de la Oferta:	Aproximadamente 49.11% de los CBFIS en circulación post oferta.
Precio de los CBFIS del Oferente en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ((●)) Pesos por cada CBFIS del Oferente.
Precio de los CBFIS de Fibra Macquarie en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ((●)) Pesos por cada CBFIS de Fibra Macquarie.
Número de títulos y mecánica de sobreasignación:	La Oferta no contempla una mecánica de sobreasignación.
Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente:	La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente, ya que el objeto de la Oferta es la adquisición de hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie en circulación, a cambio del Precio de Compra, mediante una combinación de efectivo y capital.
Denominación de la moneda de referencia en la que se realice la emisión de los CBFIS de Fibra Next:	Pesos mexicanos.
Precio de Compra:	0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie ("CBFIS de Intercambio"); Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie ("Opción de Efectivo"), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos ("Monto Máximo en Efectivo"); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next (el "Precio de Compra").
Procedimiento para calcular el valor de intercambio correspondiente al Precio de Compra:	El Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Para mayor información ver la sección 6 del Folleto "a) Características de la Oferta - Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta".
Factor de Intercambio:	0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie. El Factor de Intercambio se determinó por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado a dicha fecha, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, y (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next.
Número de CBFIS de Intercambio a emitirse, objeto de la Oferta:	Hasta [378,722,914] CBFIS de Fibra Next, cuyo total se determinará con base en los resultados de la Oferta.
Opción de Efectivo:	De conformidad con la Opción de Efectivo, cada tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie también tendrá la opción de intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie (i) al Precio de la Opción de Efectivo; o (ii) una combinación de CBFIS de Fibra Next y efectivo considerando el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en el entendido que, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Next a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo será de un máximo de \$13,255,301,975.00 pesos, que representan 35% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026. En el caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie en conjunto elijan ofrecer sus CBFIS de Fibra Macquarie por dinero en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo en Efectivo de forma prorrateada a sus ofertas en efectivo. El resto de su contraprestación se pagará en CBFIS de Intercambio a la relación de cambio conforme al Factor de Intercambio, ajustada por el porcentaje que se pagará en efectivo.
Precio de la Opción de Efectivo:	\$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie ("Opción de Efectivo"), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 ¹ pesos ("Monto Máximo en Efectivo"); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. El Precio de la Opción de Efectivo en Pesos fue determinado por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los últimos estados financieros disponibles al público a la fecha del anuncio de intención de oferta, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next, (v) el desempeño histórico de los precios de los CBFIS de Fibra Next, y (vi) el componente de CBFIS de Fibra Next y el Factor de Intercambio aplicable.
Monto Máximo en Efectivo:	Hasta un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos.
Monto Total efectivamente pagado en la Oferta:	Hasta \$37,872,291,400.00 Pesos.

¹ \$13,255,301,975.13 sin redondear.

8
4
m

Periodo de la Oferta:	Del 4 de mayo de 2026, al 1 de junio de 2026, en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado en términos de la sección 6(k)(iii) "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación" – "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos" del Folleto Informativo.
Fecha de Inicio de la Oferta:	4 de mayo de 2026.
Fecha de Conclusión de la Oferta:	1 de junio de 2026, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la sección 6(k)(iii) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación"- "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos".
Fecha de Registro en Bolsa:	2 de junio de 2026.
Fecha de Liquidación:	3 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Resultado de la Oferta:	1 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de la Oferta:	4 de mayo de 2026. Se publicará en Emisnet previo al inicio de la sesión bursátil, en la Fecha de Inicio de la Oferta y de manera diaria cada Día Hábil durante el periodo que comprenda la vigencia de la misma.
Ampliación de Fechas:	Las fechas establecidas en el Prospecto y Folleto Informativo pueden variar dependiendo de la duración y/o extensión de la Oferta bajo los términos establecidos en dicho documento y los avisos correspondientes.
Intermediarios:	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Asesores Financieros:	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México y Mexcap Partners, S.C. Los asesores financieros asesoraron al Oferente financieramente respecto a los trámites de la Oferta.

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, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025, por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025, según el mismo ha sido o 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 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.

Pagos Adicionales: El Oferente declara bajo protesta de decir verdad la inexistencia de pagos distintos al importe de la contraprestación objeto de la Oferta, consistente en el precio de compra en los términos contenidos en el presente Folleto.

Periodo de recepción de las Cartas de Aceptación y los valores. Del 4 de mayo de 2026 al 1 de junio de 2026, a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México).

Mecánica de la Oferta: 1) Los Tenedores que deseen participar en la Oferta y que mantengan la guarda de sus CBFIS a través de distintos Custodios con cuentas en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), deberán, durante el periodo de la Oferta, informar por escrito a su respectivo Custodio de la aceptación de la misma por el Precio de Compra y solicitar el intercambio de sus CBFIS o su elección de ejercer la Opción de Efectivo bajo los términos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo. De igual forma, los Custodios deberán concentrar las instrucciones que reciban de sus clientes y entregar a Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), las Cartas de Aceptación, debidamente requisitadas para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIS que traspasen, así como el ejercicio de la Opción de Efectivo o de intercambio de CBFIS, según corresponda, conforme a lo que se establece en el siguiente numeral. Las Cartas de Aceptación, deberán ser llenadas, firmadas y entregadas por mensajería con acuse de recibo a las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). El horario de recepción será de las 09:00 hasta las 17:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta o que no sean recibidas en los términos indicados en el Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente. Los Tenedores que tengan la intención de participar en la Oferta, deberán contactar a sus custodios respectivos con la finalidad de verificar los procesos internos de sus custodios y asegurar la entrega oportuna las cartas de aceptación aplicables. 2) Los Custodios procederán a traspasar libres de pago y efectiva recepción, los CBFIS a la cuenta número 01-024-2907 de Indeval, a nombre de BBVA, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 1 de junio de 2026. Los CBFIS que sean entregados o traspasados después de la hora mencionada en la cuenta número 01-024-2907 en Indeval, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente tendrá el derecho, pero no la obligación para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente. 3) Los Tenedores que posean físicamente los CBFIS y que deseen participar en la Oferta deberán contactar al Custodio de su elección con objeto de que, a través de éste, participen en la Oferta, o bien, entregar los CBFIS debidamente endosados en propiedad, en las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día 1 de junio de 2026, a la atención de (i) Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com), en el horario de atención establecido en el numeral 1) anterior. 4) A más tardar a las 09:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 3 de junio de 2026, el Oferente entregará a BBVA los CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, y efectivo hasta el Monto Máximo en Efectivo, correspondiente a todos los CBFIS de Fibra Macquarie que hayan sido válidamente entregados a BBVA de conformidad con el procedimiento descrito en esta sección. 5) El 3 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas bancarias de los Custodios, el Precio de Compra que deba ser realizado en Pesos con base en el ejercicio de la Opción de Efectivo. 6) El 3 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas que los Custodios mantengan con Indeval, el Precio de Compra que deba ser realizado vía intercambio de CBFIS. 7) La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIS de Fibra Macquarie a la cuenta número 01-024-2907 en Indeval en los términos antes descritos, se considerará irrevocable, el 1 de junio de 2026, después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México), para todos los efectos a que haya lugar. En consecuencia, una vez realizada la entrega o traspaso de los CBFIS, no podrán retirarse de la cuenta en comento, salvo que se ejerza el derecho a declinar. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta" - "Procedimiento de la operación".

Condiciones: La Oferta se encuentra sujeta a una serie de condiciones que se describen en la sección 9 del Folleto "Condiciones de la Oferta". Entre las condiciones se incluyen la participación de más del 50% de los Tenedores de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie, la obtención de ciertas autorizaciones, corporativas, regulatorias y de terceros en general, incluyendo la autorización de la Comisión, de la Comisión Nacional Antimonopolio, y cualquier otra que resultare aplicable. En caso de que las condiciones descritas en el Folleto no sean satisfechas y/o dispensadas por el Oferente, salvo por aquellas que por su propia naturaleza no puedan ser dispensadas (autorizaciones de corte gubernamental), la Oferta no surtirá efecto legal alguno. En este caso, el Oferente informará los hechos relevantes correspondientes a través del sistema "Emisnet" de la Bolsa y a través del STIV-2 de la Comisión.

Procedimiento de Liquidación: La liquidación se llevará a cabo el Día Hábil posterior a la fecha de la operación de registro (cruce) de la Oferta en la Bolsa; en el entendido de que podrá ser directamente el Oferente o cualquiera de sus subsidiarias la que efectúe el pago y adquiera, los CBFIS que hubieren participado en la Oferta. El intercambio de los CBFIS de Fibra Macquarie por los CBFIS de Intercambio (al Factor de Intercambio) y/o la entrega del Monto Máximo en Efectivo serán llevados a cabo en la fecha de liquidación con respecto de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Prospecto y Folleto informativo. En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, BBVA hará del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la Bolsa el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el número total de CBFIS de Fibra Macquarie a ser intercambiados en la Oferta y, en su caso, el monto en efectivo que se pagó a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que decidieron ejercer su Opción de Efectivo. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la suscripción de los CBFIS de Intercambio y, en su caso, la transferencia de efectivo hasta por el Monto Máximo en Efectivo, en los términos establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIS de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participen en la Oferta y que pudieran corresponderles fracciones de CBFIS de Intercambio, tras la aplicación del Factor de Intercambio, no les serán entregadas dichas fracciones. El pago de efectivo hasta por el Monto Máximo en Efectivo será transferido por BBVA a las cuentas de los Custodios que participen válidamente en la oferta y señalen en sus respectivas Cartas de Aceptación que escogen la Opción de Efectivo. En este sentido, BBVA recibirá efectivo de Fibra Next hasta por el Monto Máximo en Efectivo más todos los CBFIS de Intercambio correspondientes a los CBFIS de Fibra Macquarie que se hayan aceptado intercambiar en la Oferta, calculados conforme a los procedimientos descritos en los párrafos anteriores y, en su caso, los CBFIS de Intercambio deberán ser redondeados a la alza o a la baja según se describe a continuación, mismos que distribuirá a cada Custodio en los términos de la Oferta conforme a lo establecido a continuación; en el entendido, de que BBVA no tendrá responsabilidad alguna si no recibiere los CBFIS de Intercambio o cualquier porción de los mismos del Oferente. El número de CBFIS de Intercambio a ser distribuidos por BBVA a cada Custodio participante se realizará conforme al número total de CBFIS de Fibra Macquarie contenido en las Cartas de Aceptación presentadas por cada Custodio a BBVA, por cuenta de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que eligieron CBFIS de Intercambio, en el entendido, de que en caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, de manera conjunta, opten por intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie por efectivo en un monto total mayor al Monto Máximo en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que hayan elegido la Opción de Efectivo será reducido proporcionalmente, y por lo tanto recibirán efectivo por el Monto Máximo en Efectivo a prorrata. El resto de su postura se pagará con CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, según el mismo sea ajustado con el porcentaje que será pagado en efectivo. En caso de que la cantidad de CBFIS de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no corresponda a un número entero, BBVA adjudicará a cada Custodio el número entero de CBFIS de Intercambio a que tenga derecho y redondeará su correspondiente fracción de CBFIS de Intercambio al alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- BBVA calculará el número entero de CBFIS de Intercambio asociado al conjunto de las fracciones de CBFIS de Intercambio que correspondería recibir a cada Custodio participante en la Oferta, respecto de la totalidad de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que sean clientes de dicho Custodio (los "CBFIS de Intercambio por Fracciones") y distribuirá dichas fracciones, una por una y hasta donde la cifra de CBFIS de Intercambio por Fracciones alcance, entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tengan derecho a recibir el número decimal de CBFIS de Intercambio más cercano al número entero inmediato superior; en el entendido, de que las fracciones de CBFIS de Intercambio que de otro modo les corresponderían serán redondeadas a la alta hasta el número entero de CBFIS de Intercambio inmediato superior.
- Derivado de lo anterior, los CBFIS de Intercambio solicitados por aquellos Custodios que no hayan sido objeto del ejercicio establecido en el párrafo inmediato anterior serán redondeadas a la baja.

8
4
m

- El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores únicamente será realizado sobre los decimales del número de CBFIS de Intercambio a recibir por cada Custodio; en el entendido, de que el redondeo sólo podrá incrementar o disminuir el número de CBFIS de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el número entero de CBFIS de Intercambio inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

Ni BBVA ni el Oferente responden por los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie y, por el hecho de participar en la Oferta, los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie reconocen y aceptan ser beneficiados o perjudicados por dicho redondeo, renunciando por el hecho de participar en la Oferta, a cualquier acción que pudiere corresponderles o que se interprete que pudiere corresponderles, en contra del Oferente o de BBVA. En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeo a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIS de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

Posibilidad de Prórroga de la Oferta: La Oferta y sus características podrán modificarse por el Oferente en cualquier momento anterior a su conclusión, a su discreción y/o en caso de que éste realice modificaciones relevantes a la misma en términos de la fracción III del artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores, y/o siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma, incluyendo sin limitar modificaciones para mejorar las condiciones de la Oferta derivadas de la presentación de ofertas competitivas bajo mejores condiciones conforme a la Legislación Aplicable, y/o si aún no se cuentan con la totalidad de las autorizaciones gubernamentales relacionadas con la operación, incluyendo sin limitar la de la Comisión Nacional Antimonopolio. En el evento de que las modificaciones a la Oferta sean relevantes a juicio de la Comisión, deberá ampliarse el plazo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a cinco Días Hábiles. En todo caso, deberán informarse al público las modificaciones y/o prórrogas a la Oferta a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Las personas que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho de declinar su aceptación, sin que implique penalidad alguna.

El Oferente tiene derecho a extender el período de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción, lo anterior, sin perjuicio de que los tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie tendrían derecho a rechazar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho.

Derecho de Desistimiento de la Aceptación: Los Tenedores que hayan aceptado la Oferta, tendrán el derecho, previo a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, de desistirse de su aceptación de la Oferta en cualquier momento, sin penalidad alguna, incluyendo aquellos casos en donde se presentase una modificación relevante a la misma, a juicio de la Comisión en términos de la fracción III del artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores, o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones en términos de las disposiciones aplicables (el "Derecho de Desistimiento"), en el entendido que el Derecho de Desistimiento en ningún caso podrá ser renunciado o prohibido. A efecto que dicho desistimiento se perfeccione, el Custodio deberá entregar una carta de declinación de la Oferta en el formato que se acompaña como **Anexo "B"** al presente Folleto (la "**Carta de Declinación**") a BBVA, previo a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta. La aceptación respectiva se tendrá por desistida al momento de recepción de dicha Carta de Declinación de la Oferta por parte de BBVA, en el entendido que, los Tenedores que hayan ejercido su Derecho de Desistimiento a través de Cartas de Declinación que sean recibidas por BBVA después de las 15:30 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, podrían ver acreditadas dichos CBFIS el Día Hábil siguiente. Las Cartas de Declinación de la Oferta, deberán ser llenadas, firmadas y entregadas por mensajería con acuse de recibo a las oficinas de BBVA ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, México dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). Cualquier desistimiento de la aceptación de la Oferta no podrá ser revocado y los CBFIS retirados no deberán considerarse como incluidos en la Oferta. Cada que el Periodo de la Oferta sea extendido en los términos previstos en el Prospecto y Folleto Informativo, los Tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie que hayan aceptado previamente la Oferta, tendrán el derecho a declinar su participación en la misma. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIS retirados podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a la Fecha de Conclusión de la Oferta; en el entendido que se deberán cumplir todas las condiciones establecidas en la sección 6(k)(ii) del Folleto "Características de la Oferta"-"Procedimiento de la operación"-"Condiciones para la aceptación de los valores". Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo la hora de recepción) de cualquier revocación deberá ser determinada por el Oferente, a través de BBVA, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. Del mismo modo, el Oferente tendrá derecho a renunciar a cualquier derecho, defecto o irregularidad, dependiendo de la importancia del mismo, en la revocación de la aceptación de cualquier Tenedor. **No existe penalidad alguna para los Tenedores que ejerzan su Derecho de Desistimiento. Todos los Tenedores podrán ejercer su Derecho de Desistimiento de conformidad con lo establecido en la sección 6. N. del Folleto "Derecho de Desistimiento".**

Opinión del Comité Técnico de Fibra Macquarie: El Oferente desconoce si los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie decidirán dar a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión respecto del Precio de Compra y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. Ver sección 18 del Folleto "Opinión del Comité Técnico de Fibra Macquarie y Experto Independiente".

Cancelación de la Inscripción en el Registro Nacional de Valores y del Listado en la Bolsa: El Oferente pretende adquirir hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie. En caso de haberse obtenido el número suficiente de CBFIS para ello, el Oferente podría, en su momento, promover que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y, si fuese el caso, proceder a la cancelación de su listado en la Bolsa. **El Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie solicite la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que estas se hayan consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables.** Para mayor información, ver la sección 17 del Folleto "Mantenimiento o Cancelación de la Inscripción".

Tratamiento Fiscal de la Oferta: La enajenación de los CBFIS podría estar sujeta a los términos del artículo 188 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. **El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el Folleto no pretende ser una explicación detallada o exhaustiva de las disposiciones fiscales aplicables en México que les puedan aplicar a los Tenedores. Además, dicho resumen podría no resultar aplicable a algunos Tenedores por sus características especiales. En virtud de lo anterior, se recomienda a los Tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las consecuencias tributarias de su participación en la Oferta, incluyendo aquellas derivadas de su situación particular.**

Resumen de las características del portafolio inmobiliario del Oferente: El Portafolio está compuesto al 31 de marzo de 2026 por 202 Activos divididos en 68 propiedades en la región Centro, 103 propiedades en la región Norte, 18 propiedades en la región Bajío y Occidente y 13 propiedades en Mercados Secundarios, con 7.6 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región Centro, 1.7 millones corresponden a la región Norte, 1.0 millones corresponden a la región Bajío y Occidente y 0.2 millones corresponden a Mercados Secundarios). Al 31 de marzo de 2026, la tasa de ocupación de los Activos del Portafolio es del 97.8%. Al 31 de marzo de 2026, los Activos correspondientes al Portafolio están arrendados a un total de 623 Arrendatarios bajo 957 Contratos de Arrendamiento.

Derechos que confieren a los Tenedores los CBFIS de Fibra Next: 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. Periodicidad y forma de pago de 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.

Garantías: Los CBFIS de Fibra Next son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Políticas de Apalancamiento: Hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no acuerde algo distinto, el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: Hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no acuerde algo distinto, el Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1 (uno) al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, con cifras al cierre del último trimestre reportado. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1 (uno), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Bienes, derechos o valores fideicomitados: 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.

Activos objeto de Inversión preponderantes: Activos enfocados al sector industrial, destinados al arrendamiento y/o los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho bien inmueble.

Breve descripción del comportamiento histórico de los activos fideicomitados: El primer trimestre de 2026 fue el primer periodo completo de operación del portafolio consolidado, el cual mantuvo sólidos niveles operativos, con una ocupación de 97.8% para el ABR estabilizado e incrementos en renovaciones de contratos de aproximadamente 11.4% en pesos y 14.7% en dólares, manteniendo sustancialmente sin cambios la base de inquilinos. Asimismo, el ABR en proceso de estabilización y/o desarrollo continuó avanzando, sin haberse concluido a la fecha.

Adicionalmente, al cierre del trimestre Fibra NEXT contaba con aproximadamente Ps. 10 mil millones en caja, manteniendo flexibilidad financiera para continuar ejecutando su estrategia de inversión y crecimiento.

Distribuciones: El Comité Técnico de Fibra Next podrá instruir al Fiduciario Oferente para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico de Fibra Next 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, Fibra Next estará obligado a distribuir a los Tenedores de sus CBFIS, al menos el 95% de su Resultado Fiscal. No obstante lo anterior, el Resultado Fiscal de Fibra Next, puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efecto de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, es la intención de Fibra Next llevar a cabo las Distribuciones Totales, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso Oferente apruebe dichas las Distribuciones Totales y los estados financieros del Fideicomiso Oferente en que están basadas. Los CBFIS de Fibra Next no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso Oferente se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

8
4
m

Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIS de Fibra Next.

Amortización de los CBFIS: Los CBFIS de Fibra Next no son amortizables.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos: El Comité Técnico de Fibra Next ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Efectivo en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.

Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de CBFIS de Fibra Next se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

Posibles participantes: La Oferta está dirigida a todos los Tenedores de CBFIS al 1 de junio de 2026, precisamente el último día del Periodo de Oferta. Los CBFIS de Intercambio podrán ser adquiridos por Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta" - "Procedimiento de la operación".

Denominación del representante común de los Tenedores de Fibra Next: Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Depositorio: S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal Fibra Next: 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.

Actualización Registro Nacional de Valores en relación con los CBFIS de Intercambio: La emisión adicional de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta fue aprobada por la Asamblea General Anual de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026. Se llevó a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores correspondiente a los CBFIS de Intercambio, los cuales quedaron inscritos con el número 3265-1.81-2026-060, según consta en el oficio de autorización número 153/4821/2026 de fecha 30 de abril de 2026.

INTERMEDIARIOS DE LA OFERTA



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



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



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

ASESORES FINANCIEROS



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México



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



Mexcap Partners, S.C.

ESTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO HARÁ LAS VECES DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN PARA EFECTOS DE LA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 85, FRACCIÓN II DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

TANTO LOS CBFIS DE FIBRA NEXT COMO LOS DE FIBRA MACQUARIE SE ENCUENTRAN LISTADOS EN LA BOLSA Y SUS RESPECTIVOS PRECIOS PUEDEN OSCILAR DEPENDIENDO DE LAS FLUCTUACIONES PROPIAS DEL MERCADO, POR LO QUE, AL MOMENTO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA, EL VALOR DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A SER ENTREGADOS A CAMBIO DE LOS CBFIS DE FIBRA MACQUARIE QUE SE ADQUIERAN, CONFORME AL FACTOR DE INTERCAMBIO, PUDIERA NO SER EQUIVALENTE AL VALOR DE COTIZACIÓN DE LOS CBFIS DE FIBRA NEXT. EL OFERENTE NO PUEDE ASEGURAR QUE EL VALOR DE MERCADO DE LOS CBFIS DE INTERCAMBIO A LA FECHA DE CIERRE DE LA OFERTA SERÁ IGUAL O SUPERIOR AL VALOR DE MERCADO DE LOS CBFIS DE FIBRA MACQUARIE.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DE FIBRA NEXT. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DE FIBRA NEXT EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DE FIBRA NEXT Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FIBRA NEXT.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, LOS CBFIS DE FIBRA NEXT 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 PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO, ASÍ COMO DE LOS RIESGOS RESPECTIVOS A NOSOTROS, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS DE FIBRA NEXT.

LOS CBFIS DE FIBRA NEXT NO HAN SIDO REGISTRADOS CONFORME A LA LEY DE VALORES DE LOS ESTADOS UNIDOS NI A LA LEY DE VALORES DE NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN, EXCEPTO MÉXICO, Y NO PUEDEN SER OFRECIDOS NI VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (NI A UNA PERSONA ESTADOUNIDENSE) NI EN NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN SIN REGISTRO O SIN UNA EXENCIÓN APLICABLE DE LOS REQUISITOS DE REGISTRO DE CUALQUIERA DE DICHAS JURISDICCIONES.

EL OFERENTE Y, EN SU CASO, LAS PERSONAS QUE FORMEN PARTE DEL GRUPO DE PERSONAS O EMPRESARIAL AL QUE PERTENEZCA, NO PODRÁN DIRECTA O INDIRECTAMENTE CELEBRAR OPERACIONES CON LOS CBFIS OBJETO DE LA OFERTA, FUERA DE ÉSTA, DESDE EL MOMENTO EN QUE HAYAN ACORDADO O DECIDIDO LLEVARLA A CABO Y HASTA SU CONCLUSIÓN.

EFFECTO DE LA OFERTA PARA TENEDORES DE FIBRA MACQUARIE: LA INTENCIÓN DEL OFERENTE ES ADQUIRIR HASTA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN A LA FECHA DE LA OFERTA CON EL OBJETIVO DE OBTENER EL CONTROL DE FIBRA MACQUARIE. LA POTENCIAL ADQUISICIÓN FORMA PARTE DE LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO DE NEXT EN EL SECTOR INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN MÉXICO Y TIENE POR OBJETO PERMITIR A LOS TENEDORES DE FIBRA MACQUARIE PARTICIPAR EN UNA PLATAFORMA INTERNALIZADA, CON MAYOR ESCALA, ACTIVOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES DE ALTA CALIDAD Y UNA ESTRUCTURA ENFOCADA EN LA GENERACIÓN DE VALOR DE LARGO PLAZO. NO OBSTANTE, LOS TENEDORES DE CBFIS PARTICIPANTES EN LA OFERTA TAMBIÉN PODRÍAN TENER EL DETRIMENTO POTENCIAL DE NO PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS FUTURAS Y POTENCIAL CRECIMIENTO DEL NEGOCIO DE FIBRA MACQUARIE. ADEMÁS DE QUE NO TENDRÍAN DERECHOS COMO TENEDORES. LOS TENEDORES DE CBFIS QUE NO PARTICIPEN EN LA OFERTA Y, CONSEQUENTEMENTE, NO VENDAN SUS CBFIS, CONTINUARÍAN PARTICIPANDO EN LAS GANANCIAS FUTURAS Y CRECIMIENTO POTENCIAL DEL NEGOCIO DE FIBRA MACQUARIE Y CONTINUARÍAN TENIENDO DERECHOS COMO TENEDORES. AHORA BIEN, LOS TENEDORES DE CBFIS QUE NO ENAJENEN SUS CBFIS EN LA OFERTA, TAMBIÉN CONTINUARÍAN TENIENDO EL RIESGO DE LAS PÉRDIDAS QUE SE INCURRAN EN LA OPERACIÓN DEL NEGOCIO DE FIBRA MACQUARIE EN ADELANTE Y EN CUALQUIER DISMINUCIÓN DE VALOR DE FIBRA MACQUARIE.

LA AUTORIZACIÓN EMITIDA POR LA COMISIÓN PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE OFERTA, NO PREJUZGA RESPECTO A LA IDONEIDAD O SUFICIENCIA DEL PRECIO DE COMPRA DE LOS VALORES OBJETO DE LA OFERTA, LIMITÁNDOSE A AUTORIZAR SU REALIZACIÓN CONFORME A LAS FACULTADES QUE LE HAN SIDO CONFERIDAS POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NI DEBERÁ CONSIDERARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN Y OPINIÓN POR PARTE DE DICHA AUTORIDAD SOBRE LA CONVENIENCIA DE LA OFERTA A QUE HACE REFERENCIA EL PRESENTE PROSPECTO Y FOLLETO INFORMATIVO.

8
4
m

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de Fibra Macquarie y/o de Fibra Next, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Folleto Informativo o en los avisos correspondientes, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los Intermediarios o la Bolsa, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de Fibra Macquarie y/o Fibra Next, o la bondad de los valores.

La autorización emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para llevar a cabo la presente Oferta, no prejuzga respecto a la idoneidad o suficiencia del precio de compra de los CBFIS, limitándose a autorizar su realización conforme a las facultades que le han sido conferidas por la legislación aplicable, ni deberá considerarse como una recomendación u opinión por parte de dicha autoridad sobre la conveniencia de la Oferta a que hace referencia el presente documento.

El Prospecto y Folleto Informativo y los avisos correspondientes están a disposición con los Intermediarios, y podrán consultarse en internet en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://fibanext.mx>.

Los CBFIS de Intercambio que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.81-2026-060, y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa.

Los CBFIS objeto de la Oferta que se describen en este Prospecto y Folleto Informativo se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0173-1.81-2025-001, y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa.

Ciudad de México, México, a 4 de mayo de 2026.

Autorización para difusión de la Comisión No. 153/4825/2026 de fecha 30 abril de 2026.

8
4
m

La siguiente tabla muestra las secciones de este Folleto que contienen la información exigida por las Disposiciones:

Índice

Sección	Título	Página en el Folleto
-	Glosario de Términos y Definiciones Apartado incorporado por referencia a la sección "Glosario de Términos y Definiciones" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	1
1.	Preguntas y Respuestas	5
2.	Información General	12
a)	Resumen Ejecutivo Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	12
b)	Factores de Riesgo Apartado incorporado por referencia a la sección "Factores de Riesgo" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente. Apartado incorporado por referencia a la sección "Factores de Riesgo" del Reporte Anual de Fibra Macquarie, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 15 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web de Fibra Macquarie (https://www.fibramacquarie.com/es.html), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	13
c)	Otros valores emitidos por el Oferente Apartado incorporado por referencia a la sección "Otros valores emitidos por el Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	23
d)	Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro Apartado incorporado por referencia a la sección "Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	23
e)	Documentos de carácter público Apartado incorporado por referencia a la sección "Documentos de carácter público" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	23
3.	Denominación y domicilio del Oferente y de Fibra Macquarie Apartado incorporado por referencia a la sección "Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente. Apartado incorporado por referencia a la sección "Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual de Fibra Macquarie, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 15 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web de Fibra Macquarie (https://www.fibramacquarie.com/es.html), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	24
4.	Información del Oferente Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	25
5.	Relación entre el Oferente y Fibra Macquarie	26
6.	La Oferta	27
a)	Características de la Oferta	27
b)	Destino de los Fondos	49
c)	Plan de Distribución	50
d)	Gastos de la Oferta	53
e)	Funciones del Representante Común de Fibra Next	54
f)	Nombre de las personas con participación relevante en la Oferta	57
7.	Denominación de los intermediarios en la operación	59
8.	Mercado de Valores	60
9.	Condiciones de la Oferta	61
10.	Acuerdos Previos a la Oferta	63
11.	Intención y Justificación de la Oferta	64

Sección	Título	Página en el Folleto
12.	Propósitos y Planes	65
13.	Fuente y Monto de los Recursos	70
14.	Tenencia de CBFIS	71
15.	Consecuencias de la Oferta	72
16.	Comparación de los Derechos de los Tenedores	74
17.	Mantenimiento o Cancelación de la Inscripción	76
18.	Opinión del Comité Técnico de Fibra Macquarie y Experto Independiente	79
19.	Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la cancelación en el Registro	80
20.	El Oferente	78
a)	Historia y desarrollo del fideicomiso Apartado incorporado por referencia a la sección "Historia y Desarrollo del Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
b)	Descripción del negocio Apartado incorporado por referencia a la sección "Descripción del negocio" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
i.	Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir Apartado incorporado por referencia a la sección "Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
ii.	Patentes, licencias, marcas y otros contratos Apartado incorporado por referencia a la sección "Patentes, licencias, marcas y otros contratos" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
iii.	Principales clientes Apartado incorporado por referencia a la sección "Principales Clientes" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
iv.	Legislación aplicable y régimen fiscal Apartado incorporado por referencia a la sección "Legislación Aplicable y Régimen Fiscal" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	81
v.	Recursos humanos Apartado incorporado por referencia a la sección "El Fideicomiso – Descripción del negocio – (v) Recursos humanos" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
vi.	Información de mercado Apartado incorporado por referencia a la sección "Información de mercado" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
vii.	Estructura de administración Apartado incorporado por referencia a la sección "Estructura de administración" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
viii.	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales Apartado incorporado por referencia a la sección "Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
ix.	Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios Apartado incorporado por referencia a la sección "Derechos" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
x.	Distribuciones Apartado incorporado por referencia a la sección "Distribuciones" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82
c)	Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso Apartado incorporado por referencia a la sección "Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	82

8
4
m

Sección	Título	Página en el Folleto
i.	<i>Inmuebles propiedad del fideicomiso</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
ii.	<i>Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
iii.	<i>Evolución de los activos del fideicomiso</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Bienes Inmuebles en desarrollo, etc." del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
iv.	<i>Desempeño de los activos del fideicomiso</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés)" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
v.	<i>Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
vi.	<i>Informe de deudores relevantes</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Informe de deudores relevantes" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	83
d)	<i>Contratos y acuerdos relevantes</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
e)	<i>Administradores</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Administradores" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
f)	<i>Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
g)	<i>Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
h)	<i>Audidores externos</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Audidores externos" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
i)	<i>Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	84
j)	<i>Mercado de capitales</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Mercado de Capitales" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	85
i.	<i>Estructura del fideicomiso y principales tenedores</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIS" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	85
ii.	<i>Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores</i> <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Comportamiento de los CBFIS en el Mercado de Valores" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	85
21.	<i>El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso Oferente</i>	86

8
4
m

Sección	Título	Página en el Folleto
a)	Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones Apartado incorporado por referencia a la sección "Historia y Desarrollo del Administrador del Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
b)	Descripción del negocio Apartado incorporado por referencia a la sección "Descripción del negocio" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
i.	Actividad principal Apartado incorporado por referencia a la sección "Actividad Principal" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
ii.	Recursos humanos Apartado incorporado por referencia a la sección "Recursos Humanos" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
iii.	Estructura corporativa Apartado incorporado por referencia a la sección "Estructura corporativa" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
iv.	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales Apartado incorporado por referencia a la sección "Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	86
c)	Administradores y tenedores de los certificados Apartado incorporado por referencia a la sección "Administradores y Tenedores de los CBFIS" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	87
22.	Información Financiera del Fideicomiso Oferente	88
a)	Información financiera seleccionada del Fideicomiso Oferente Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Información financiera seleccionada del Fideicomiso" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Estado de Situación Financiera, circulante / no circulante" y la sección "Estado de Resultados, resultado del periodo, por función de gasto" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	88
b)	Informe de créditos relevantes Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Informe de créditos relevantes" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	88
c)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	88
i.	Resultados de la operación Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Resultados de la Operación" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	88
ii.	Situación financiera, liquidez y recursos de capital Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	88
iii.	Control interno Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Control Interno" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	88
d)	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas Apartado incorporado por referencia a (i) la sección "Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.	89
23.	Tratamiento Fiscal	90

8
4
m

Sección	Título	Página en el Folleto
24.	Condiciones Legales	94
25.	Acontecimientos Recientes <i>Apartado incorporado por referencia al evento relevante "FIBRA NEXT MEJORA OFERTA POR FIBRA MACQUARIE", presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i> <i>Apartado incorporado por referencia al evento relevante "FIBRA NEXT INFORMA AVANCES RELACIONADOS CON LA POTENCIAL OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE", presentado ante la Comisión y la Bolsa el 7 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i> <i>Apartado incorporado por referencia al evento relevante "FIBRA NEXT INFORMA SOBRE RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES PARA LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE", presentado ante la Comisión y la Bolsa el 13 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i> <i>Apartado incorporado por referencia al Anexo a) "Informe de los auditores externos independientes de Fibra Macquarie sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados." Del Folleto de Reestructuración Societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	95
26.	Personas Responsables	109
27.	Anexos	ix
a.	Formato de Carta de Aceptación.	Anexo a.
b.	Formato de Carta de Declinación.	Anexo b.
c.	Opinión Fiscal.	Anexo c.
d.	Estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023. <i>Apartado incorporado por referencia al Anexo A "Estados Financieros Auditados" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	Anexo d.
e.	Estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados del Fideicomiso Oferente, por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, comparado con el mismo periodo de 2025. <i>Apartado incorporado por referencia a la sección "Estado de Situación Financiera, circulante / no circulante" y la sección "Estado de Resultados, resultado del periodo, por función de gasto" del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	Anexo e.
f.	Estados financieros consolidados condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha <i>Apartado incorporado por referencia al Anexo a) "Informe de los auditores externos independientes de Fibra Macquarie sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados." Del Folleto de Reestructuración Societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (https://fibranext.mx), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.</i>	Anexo f.
g.	Estados financieros consolidados condensados, proforma no auditados, internos al 31 de marzo de 2026 y por el periodo terminado en esa fecha	Anexo g.
h.	Certificación en la que se transcriben las resoluciones del Comité Técnico del Oferente, relacionadas con la Oferta	Anexo h.
i.	Contrato de Fideicomiso Oferente.	Anexo i.
j.	Proyecto de Título Actualizado.	Anexo j.
k.	Copia del oficio de autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio	Anexo k.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL OFERENTE, NI POR LOS INTERMEDIARIOS. LOS ANEXOS INCLUIDOS EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

8
4
m

Aspectos Importantes

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado(a) para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Folleto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el mismo deberá entenderse como no autorizada por el Oferente.

Esta Oferta contiene declaraciones sobre consecuencias futuras. Dichas declaraciones aparecen a lo largo del Folleto e incluyen declaraciones relacionadas con las intenciones, consideraciones o expectativas presentes del Oferente y su administración, incluyendo declaraciones respecto a su estrategia con posterioridad a la consumación de la Oferta y sus planes respecto a la adquisición de todos los CBFIS. Dichas declaraciones sobre aspectos futuros implican riesgos e incertidumbres que pudieran afectar significativamente los resultados esperados y los resultados actuales pudieran variar significativamente de aquellos descritos en dichas declaraciones sobre aspectos futuros como consecuencia de diversos factores. Estos factores, incluyen de manera enunciativa más no limitativa, la situación económica, la situación política, los índices de inflación, los tipos de cambio, las reformas legislativas y las políticas gubernamentales en México y en otros mercados relevantes. Las declaraciones sobre consecuencias futuras en el Folleto pueden ser identificadas en ciertos casos, por el uso de palabras como “considera”, “prevé”, “planea”, “espera”, “pretende”, “objetivo”, “estima”, “proyecta”, “predice”, “pronostica”, “lineamiento”, “debería” y otras expresiones similares, pero dichas palabras no son los únicos términos utilizados para dicho efecto.

Las declaraciones sobre consecuencias futuras se basan en los hechos existentes a la fecha en que se hacen, el Oferente y/o los Intermediarios y no asumen ninguna obligación de actualizarlas en vista de información nueva o de eventos futuros que se generen, salvo por la obligación de dar a conocer eventos relevantes. Ni los Intermediarios ni el Oferente pueden garantizar que la Oferta será completada en los términos descritos en el Folleto o si será completada en todo caso. Igualmente, no garantizamos resultados, niveles de actividad, desempeño o logros futuros del Oferente y/o Fibra Macquarie, así como de sus respectivas sociedades subsidiarias y/o afiliadas.

Usted no tendrá que pagar honorario y/o comisión de intermediación alguna por participar en esta Oferta, salvo aquellas comisiones que pudieran surgir de cualquier acuerdo que Usted tenga con su Custodio. Asimismo, le recomendamos consultar previamente con su Custodio si existen comisiones y/o cargos que deba pagar por cualquier operación y/o servicio que dicho Custodio deba realizar en el procedimiento de aceptación de la Oferta.

Información pública disponible respecto del Oferente

Se recomienda a los posibles participantes en la Oferta consultar la información relacionada con Fibra Next contenida en su último reporte anual, reporte trimestral y eventos relevantes, así como en el último prospecto de colocación de CBFIS de Fibra Next, de fecha 20 de noviembre de 2025, cuya difusión fue autorizada por la Comisión mediante oficio número 153/1884/2025. Los documentos referidos anteriormente pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnby, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de Fibra Next en la dirección <https://fibranext.mx>.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que hayan sido expresamente definidos en el resto del Folleto y/o el contexto indique lo contrario, las referencias a los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye (i) en el reporte anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025; y/o (ii) a continuación, tanto en singular como en plural.

Apartado incorporado por referencia a la sección “Glosario de Términos y Definiciones” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

Términos	Definiciones
“Administrador”	Significa 2401 Next Management, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos conforme a lo previsto en el Fideicomiso Oferente y en los Contratos de Administración.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública a ser publicado en la Bolsa en términos de lo establecido en la legislación aplicable.
“BBVA”	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.
“Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Carta de Aceptación”	El documento que cada Custodio deberá llenar, requisitar y enviar a BBVA, y que constituye la manifestación expresa de voluntad de cada Custodio de participar en la Oferta, en nombre y por cuenta de sus clientes, cuyo formato se adjunta al Folleto como Anexo A.
“Carta de Declinación”	El documento que cada Custodio deberá llenar, requisitar y enviar a BBVA, y que constituye la manifestación expresa de voluntad de cada Custodio de declinar su participación en la Oferta, en nombre y por cuenta de sus clientes, cuyo formato se adjunta al Folleto como Anexo B.
“CBFIS” o “CBFIs”	Significa todas o cualquiera de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación, identificados con clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.
“CBFIS de Intercambio”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de presente Folleto.
“CBFIS de intercambio por fracciones”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de presente Folleto.
“Comisión”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Contrato de Administración Next”	Significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario Next, en dicho carácter, y el Administrador, en dicho carácter, a efecto de que el Administrador proporcione los servicios de administración previstos en el mismo, según el dicho documento sea modificado de tiempo en tiempo.
“Contrato de Intermediación”	Significa el contrato celebrado entre el Oferente y los Intermediarios, en el cual se establecen los términos y condiciones de los servicios que los Intermediarios proporcionarán al Oferente para llevar a cabo la Oferta.

Términos**Definiciones**

“Cuenta Concentradora”	Significa la cuenta número 01-024-2907 que mantiene BBVA en Indeval.
“Custodio”	Significa aquellas casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones de depósito que sean depositantes directos en Indeval y que tengan encomendada la guarda y custodia de valores, a nombre y por cuenta de los destinatarios de la Oferta.
“Días Hábles”	Significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el que los bancos comerciales no estén autorizados o sean requeridos a cerrar en la Ciudad de México, México.
“Disposiciones”	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas a la fecha.
“Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS”	Significa los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; las reglas 3.21.2.3., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.9., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.13, y 3.21.2.14. de la RMF; las fichas de trámite 71/ISR, 72/ISR y 73/ISR contenidas en el Anexo 2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.
“Distribución”	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario Oferente, una vez acordada por el Comité Técnico de Fibra Next, a los Tenedores de Fibra Next cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso Oferente por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso Oferente de acuerdo con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS; en el entendido de que para que el Comité Técnico de Fibra Next pueda acordar una Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Next.
“Distribución Total”	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico de Fibra Next determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso Oferente. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico de Fibra Next en efectivo, en CBFIS o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.
“Fibra Macquarie”	Significa HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la Bolsa.

Términos**Definiciones**

“Factor de Intercambio”	Significa, respecto de los CBFIS de Intercambios, un factor de intercambio de 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie.
“Fecha de Inicio de la Oferta”	Significa el 4 de mayo de 2026.
“Fecha de Liquidación”	Significa el 3 de junio de 2026.
“Fecha de Registro”	Significa el 2 de junio de 2026.
“Fecha de Conclusión de la Oferta”	Significa el 1 de junio de 2026, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la sección 6(k)(iii) del Folleto “Características de la Oferta”- “Procedimiento de la operación”- “Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos”.
“Folleto”, “Folleto Informativo”, “Prospecto y Folleto Informativo” y/o “Prospecto”	Significa el presente folleto informativo para la oferta de adquisición y suscripción recíproca voluntaria que se describe en el mismo. Este Prospecto y Folleto Informativo hará las veces del prospecto de colocación para efectos de la Oferta de suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 85, Fracción II de la Ley del Mercado de Valores.
“Intermediarios”	Significa Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Máximo en Efectivo”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
“Oferente”, “Fibra Next”, “Next” y/o Fideicomiso Oferente	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401.
“Oferta”	Significa la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria que se describe en el Folleto.
“Opción de Efectivo”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
“Periodo de la Oferta”	Significa el periodo de 21 Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la sección 6(k)(iii) del Folleto “Características de la Oferta”- “Procedimiento de la operación”- “Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos”.
“Pesos”	Significa pesos, moneda de curso legal en México.
“Precio de Compra”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto.
“Precio de Opción de Efectivo”	Significa, respecto de la Opción de Efectivo, un precio de \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 ² pesos.

² \$13,255,301,975.13 sin redondear.

Términos

Definiciones

“Reporte Anual de Fibra Macquarie”

Significa reporte anual de Fibra Macquarie que se presenta de acuerdo con las Disposiciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 a la Comisión y a la Bolsa, con fecha 15 de abril de 2026, el cual está disponible para su consulta en la página electrónica en internet de la Bolsa en www.bmv.com.mx, de la Comisión en www.gob.mx/cnby y de Fibra Macquarie en www.fibramacquarie.com.

“Reportes Trimestrales de Fibra Macquarie”

Significan los reportes financieros de Fibra Macquarie, que se presentan de acuerdo con las Disposiciones, correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2025 y al primer trimestre del ejercicio fiscal 2026 y, presentados por Fibra Macquarie ante la Comisión y la Bolsa, el 15 de abril de 2026 y 24 de abril de 2026, respectivamente, los cuales están disponibles para su consulta en la página electrónica en internet de la Bolsa en www.bmv.com.mx, de la Comisión en www.gob.mx/cnby y de Fibra Macquarie en www.fibramacquarie.com.

“Representante Común”

Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (o a cualquier entidad designada como sucesora) de los Tenedores

“Tenedores”

Significan los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación, identificados con clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.

“Tenedores Next”

Significan los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, identificados con clave de pizarra “NEXT 25”.

1. Preguntas y Respuestas

Las siguientes son algunas preguntas que Usted, como tenedor de CBFIS podría tener en relación con esta Oferta, así como las respuestas correspondientes. Le sugerimos leer cuidadosamente el Folleto en su totalidad, toda vez que la información proporcionada en esta sección no es completa y puede existir información adicional de importancia considerable en otras secciones del Folleto.

A. ¿Por qué el Oferente está llevando a cabo la Oferta?

El Oferente considera invertir en Fibra Macquarie para adquirir hasta el 100% de los CBFIS. El Oferente cree en el potencial de Fibra Macquarie y que su portafolio de propiedades estabilizadas se ubica en zonas clave que complementan y fortalecen su portafolio actual; asimismo, considera que la Oferta es estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, siendo superior a otras intenciones previamente anunciadas.

Para mayor información respecto a los propósitos y planes del Oferente, ver la sección 12 del Folleto "Propósitos y Planes".

B. ¿Quién está ofreciendo comprar mis valores?

El Oferente es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, especializado en el desarrollo, adquisición y operación de propiedades industriales en México, principalmente parques industriales, centros logísticos y naves de manufactura. Next está alineado con los patrocinadores inmobiliarios más grandes de México (Fibra Uno e E-Group) y, a través de Next Properties, posee uno de los portafolios inmobiliarios industriales más grandes de México y Latinoamérica. La compañía se enfoca en atender la creciente demanda de espacios industriales, principalmente enfocados en el sector logístico, ofreciendo infraestructura moderna para empresas nacionales e internacionales. A través de la renta de sus propiedades, Next genera ingresos que se distribuyen entre sus inversionistas, consolidándose como un vehículo de inversión orientado al crecimiento del sector logístico e industrial en México. Para mayor información del Oferente ver la sección 4 del Folleto "Información del Oferente".

C. ¿Cuál es la serie y la cantidad de CBFIS que comprende la Oferta?

A través de esta Oferta, el Oferente pretende adquirir, mediante el pago del Precio de Compra a los Tenedores que deseen participar en la Oferta, hasta el 100% de los CBFIS en circulación, propiedad del gran público inversionista a la fecha de la Oferta.

D. ¿Quién puede participar en la Oferta?

Puede participar en la Oferta cualquier persona que sea titular de CBFIS, siguiendo el procedimiento y mecánica de compra a que se refiere el presente Folleto.

Para mayor información ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta" – "Procedimiento de la operación".

E. ¿Cuánto está ofreciendo pagar por mis valores y cuál es la forma de pago en la presente Oferta?

El Oferente está ofreciendo adquirir los CBFIS mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.5 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores

por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

El Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS.] Para mayor información ver la sección 6 del Folleto "*Características de la Oferta – Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta*".

El Oferente utilizará recursos propios para cubrir el Monto Máximo en Efectivo de la Oferta que asciende a la cantidad de \$13,255,301,975.00 pesos. La consecución de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento.

El Oferente ofrece adquirir los CBFIS al Precio de Compra. El monto de recursos que requeriría el Oferente para consumir la Oferta dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIS que participen en la Oferta.

En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizará la Opción de Efectivo y/o hasta [378,722,914] CBFIS de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción en Efectivo), los cuales fueron emitidos conforme a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores del 13 de abril de 2026. En la medida en que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie elijan ejercer la Opción de Efectivo o una combinación de Opción de Efectivo y CBFIS de Intercambio, Fibra Next podrá fondear dicha porción en efectivo, total o parcialmente, con recursos propios.

F. ¿Tendré que pagar comisiones de corretaje?

Usted no tendrá que pagar honorario o comisión de intermediación alguna por participar en esta Oferta, salvo aquellas comisiones que pudieran surgir de cualquier acuerdo que Usted tenga con su Custodio. Usted deberá consultar con su Custodio si existen comisiones o cargos que deba pagar por cualquier operación o servicio que dicho Custodio deba realizar en el procedimiento de aceptación de esta Oferta. Adicionalmente, usted será responsable de todos los cargos gubernamentales e impuestos que deban pagarse en relación con la oferta de sus CBFIS.

G. ¿Tiene el oferente los recursos financieros para hacer frente al pago y costos derivados de la Oferta?

El Oferente ofrece adquirir los CBFIS al Precio de Compra. El monto de recursos que requeriría el Oferente para consumir la Oferta dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIS que participen en la Oferta.

En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Se hace del conocimiento de los Tenedores que la Oferta (i) se está llevando a cabo por el 100% de los CBFIS en circulación; (ii) ofrecería una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos, que equivale

al 35% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos; y (iii) la Oferta no está sujeta a ninguna condición de financiamiento. Para mayor información, ver la sección 13 del Folleto “Fuente y Monto de los Recursos”.

H. ¿Cuál es la postura del Comité Técnico de Fibra Macquarie en Relación con la Oferta?

El Oferente desconoce si los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie decidirán dar a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión respecto del Precio de Compra y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. Para mayor información, ver sección 18 del Folleto “Opinión del Comité Técnico de Fibra Macquarie y Experto Independiente”.

I. ¿El Oferente ha recibido todas las aprobaciones regulatorias necesarias para llevar a cabo la Oferta?

El 30 de abril de 2026, la Comisión dio su aprobación para llevar a cabo la Oferta. De igual forma el Oferente ha iniciado los trámites correspondientes ante la Comisión Nacional Antimonopolio para obtener las autorizaciones correspondientes en relación con la operación a la brevedad posible.

El Oferente considera que no requiere de aprobaciones de terceros adicionales para iniciar y/o consumir la Oferta. Para mayor información sobre las condiciones a las que está sujeta la Oferta ver la sección 9 del Folleto “Condiciones de la Oferta”.

J. ¿Cuál es la participación del Oferente en Fibra Macquarie?

A la fecha del presente Folleto, el Oferente no cuenta con participación alguna en Fibra Macquarie. Para mayor información ver la sección 5 del Folleto “Relación entre el Oferente y Fibra Macquarie”.

K. ¿Cuánto tiempo tengo para decidir participar o no en la Oferta?

Tendrá de la Fecha de Inicio, 4 de mayo de 2026, hasta las 16:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, 1 de junio de 2026, en el entendido de que este último plazo podrá ser prorrogado en términos de lo previsto en la sección 6(k)(iii) del Folleto “Características de la Oferta”- “Procedimiento de la operación”-“Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos”.

L. ¿Cuál es la fecha límite para entregar mis CBFIS?

Los CBFIS pueden ser entregados en cualquier momento previo a la Fecha de Conclusión de la Oferta. En caso de que los mismos se encuentren en poder de un Custodio, estos requerirán la suscripción de la Carta de Aceptación (adjunta al presente Folleto como el Anexo A), con antelación a la Fecha de Conclusión de la Oferta. Los Tenedores con intención de participar en la Oferta, deberán contactar a sus custodios respectivos con la finalidad de verificar los procesos internos de sus custodios y asegurar la entrega oportuna las cartas de aceptación aplicables.

M. ¿Puede la Oferta ser prorrogada y bajo qué circunstancias?

La Oferta y sus características podrán modificarse por el Oferente en cualquier momento anterior a su conclusión, a su discreción y/o en caso de que éste realice modificaciones relevantes a la misma en términos de la fracción III del artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores, y/o siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma, incluyendo sin limitar

modificaciones para mejorar las condiciones de la Oferta derivadas de la presentación de ofertas competitivas bajo mejores condiciones conforme a la Legislación Aplicable, y/o si aún no se cuentan con la totalidad de las autorizaciones gubernamentales relacionadas con la operación, incluyendo sin limitar la de la Comisión Nacional Antimonopolio.

En el evento de que las modificaciones a la Oferta sean relevantes a juicio de la Comisión, deberá ampliarse el plazo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a cinco Días Hábiles.

En todo caso, deberán informarse al público las modificaciones y/o prórrogas a la Oferta a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Las personas que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho de declinar su aceptación, sin que implique penalidad alguna.

El Oferente tiene derecho a extender el período de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción, lo anterior, sin perjuicio de que los tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie tendrían derecho a rechazar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho.

N. ¿Cómo será notificado en caso que la Oferta sea prorrogada?

Si el Oferente decidiera prorrogar la Oferta, informará de este hecho a los Intermediarios y anunciará públicamente dicha ampliación y/o prórroga, vía “Emisnet” de la Bolsa, a más tardar a las 09:00 horas, horario de la Ciudad de México, al Día Hábil inmediato siguiente de la Fecha de Conclusión de la Oferta.

O. ¿Hay alguna prima que se esté pagando sobre el precio de mercado?

El precio de Oferta de \$47.50 pesos por CBFIS representa una prima del 24.1% sobre el precio no afectado de Fibra Macquarie (\$38.27 pesos al 24 de febrero de 2026), reflejando el valor adicional que el Oferente está dispuesto a pagar por la adquisición de más del 50%, y hasta el 100%, de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie. Esta prima se muestra directamente en el precio ofrecido al compararlo con el precio previo al anuncio, incorporando expectativas de sinergias y beneficios futuros. Así, el diferencial porcentual entre ambos precios cuantifica la compensación adicional para los tenedores de CBFIS.

El Oferente está ofreciendo pagar el Precio de Compra todos los Tenedores que participen en la Oferta, sin distinción.

Para mayor información ver la sección 6€ del Folleto “Características de la Oferta”-“Precio de adquisición y bases para la fijación del mismo”.

El pago de una prima de control sería ilegal conforme a la legislación vigente y aplicable en México. El Oferente declara bajo protesta de decir verdad, la inexistencia de pagos distintos al importe de la contraprestación de la Oferta descrita en el Folleto, así como de compromisos asumidos o convenios de hacer o no hacer celebrados, ni con Fibra Macquarie ni con los titulares de los valores que pretende adquirir a través de la Oferta.

P. Si los ofrezco correctamente y dentro del período de la Oferta, ¿serán aceptados todos mis CBFIS?

Sí, en el entendido que, en el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Los Tenedores que tengan la intención de participar en la Oferta, deberán contactar a sus custodios respectivos con la finalidad de verificar los procesos internos de sus custodios y asegurar la entrega oportuna las cartas de aceptación aplicables.

Q. ¿Tendrá lugar la Oferta aun cuando solo una pequeña porción los CBFIS sean entregadas?

Una de las condiciones a las que está sujeta la Oferta es que la hayan aceptado Tenedores que representen más del 50% de los CBFIS en circulación, emitidos por Fibra Macquarie. Para más información ver la sección 9. "Condiciones de la Oferta" de este Prospecto y Folleto Informativo.

R. ¿Quién es el Intermediario de la Oferta y cuál es el número de cuenta en el Indeval en el que se deberán depositar los CBFIS?

Los Intermediarios de la Oferta son Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México, y el número de cuenta en el Indeval para estos efectos es la 01-024-2907 a nombre de BBVA, misma a la que se le ha definido en este Folleto como la "Cuenta Concentradora".

S. Si soy tenedor de CBFIS a través de un Custodio, ¿cómo puedo participar en la Oferta?

Durante el Periodo de Oferta, Usted deberá solicitar por escrito a su respectivo Custodio la transmisión de los CBFIS a la Cuenta Concentradora, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México), de la Fecha de Conclusión de la Oferta, quien deberá a su vez completar y entregar a BBVA la Carta de Aceptación por su cuenta. Para mayor información, ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación".

T. ¿Debo hacer algo para mantener la titularidad de mis CBFIS?

No, si desea mantener la titularidad de sus CBFIS, no necesita tomar acción alguna.

U. ¿Qué debo hacer si sólo deseo vender una parte, más no la totalidad, de mis CBFIS en la Oferta?

Si Usted desea participar en la Oferta solamente con una parte de su tenencia, Usted deberá indicarle a su Custodio la cantidad de CBFIS que éste deberá transmitir a la Cuenta Concentradora de acuerdo a los procedimientos descritos en la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación". Sin perjuicio de lo anterior, Usted seguirá manteniendo la propiedad de aquellos CBFIS que decida no ofrecer.

V. ¿Tengo derecho a retirar los CBFIS previamente ofrecidos? Y ¿hasta qué momento?

Si. Los Tenedores que hayan aceptado la Oferta, tendrán el derecho, previo a 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, de desistirse de su aceptación de la Oferta en cualquier momento incluyendo aquellos casos en donde se presentase una modificación relevante a la misma debiendo el custodio respectivo entregar a BBVA la Carta de Declinación. En el entendido que, los titulares de CBFIS que hayan ejercido su Derecho de Desistimiento a través de Cartas de Declinación que sean recibidas por BBVA después de las 15:30 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, podrían ver acreditadas dichos CBFIS el Día Hábil siguiente.

Para mayor información al respecto ver la sección 6(n) del Folleto "Características de la Oferta"- "Derecho de Desistimiento".

W. ¿Cómo puedo retirar los CBFIS previamente ofrecidos?

Para retirar sus CBFIS previamente ofrecidos, Usted deberá entregar un aviso por escrito solicitando dicho retiro, con la información correspondiente, dirigida a su Custodio antes de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, quien deberá entregar a BBVA una

Carta de Declinación de la Oferta. En caso que el Custodio, hubiera traspasado ya los CBFIS a la Cuenta Concentradora, deberá solicitar el retiro correspondiente a BBVA antes del día 1 de junio de 2026, después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México). Adicionalmente, los titulares de CBFIS que hayan ejercido su Derecho de Desistimiento a través de Cartas de Declinación que sean recibidas por BBVA después de las 15:30 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, podrían ver acreditados dichos CBFIS el Día Hábil siguiente.

X. ¿Existen condiciones a las que se encuentre sujeta la consumación de esta Oferta?

Si. La Oferta se encuentra sujeta a una serie de condiciones que se describen en la sección 9 del Folleto "Condiciones de la Oferta". Entre las condiciones se incluyen la participación de más del 50% de los Tenedores de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie, la obtención de ciertas autorizaciones, corporativas, regulatorias y de terceros en general, incluyendo la autorización de la Comisión, de la Comisión Nacional Antimonopolio, y cualquier otra que resultare aplicable. En caso de que las condiciones descritas en el Folleto no sean satisfechas y/o dispensadas por el Oferente, salvo por aquellas que por su propia naturaleza no puedan ser dispensadas (autorizaciones de corte gubernamental), la Oferta no surtirá efecto legal alguno. En este caso, el Oferente informará los hechos relevantes correspondientes a través del sistema "Emisnet" de la Bolsa y a través del STIV-2 de la Comisión.

Y. Después de consumada la Oferta, ¿continuarán los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores?

El Oferente pretende adquirir aproximadamente hasta el 100% de los CBFIS. **El Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables.**

El Oferente no puede determinar en este momento si los CBFIS se mantendrán inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa, toda vez que esta determinación dependerá, entre otros, del resultado de la Oferta, así como de las condiciones del mercado de ese momento. Para mayor información al respecto, ver las secciones 17 "Mantenimiento o Cancelación de la Inscripción" y 19 "Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la cancelación del Registro" del Folleto.

Z. ¿Cuál ha sido el valor de mercado de mis CBFIS en fechas recientes?

El 17 de marzo de 2026, el último día completo de cotización antes del día del anuncio público del Oferente respecto del inicio de los procesos para el lanzamiento de la Oferta, mismo que se divulgó al público inversionista el 18 de marzo de 2026, el precio de cierre reportado en la Bolsa fue de \$39.92 Pesos por CBFIS. Para mayor información ver la sección 8 del Folleto "Mercado de Valores".

AA. ¿Qué recibiré por la entrega de mis CBFIS?

El Oferente está ofreciendo adquirir los CBFIS mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

BB. ¿Debería yo de participar en la Oferta, o sería mejor que me quede con mis CBFIS?

Cada inversionista debe decidir individualmente que hacer con sus CBFIS con base en su situación particular y el análisis de la información pública disponible.

CC. ¿Cuáles serán las consecuencias fiscales por la venta de mis CBFIS en la Oferta?

La enajenación de los CBFIS podría estar sujeta a los términos del artículo 188 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. **El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el Folleto no pretende ser una explicación detallada o exhaustiva de las disposiciones fiscales aplicables en México que les puedan aplicar a los Tenedores. Además, dicho resumen podría no resultar aplicable a algunos Tenedores por sus características especiales. En virtud de lo anterior, se recomienda a los Tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las consecuencias tributarias de su participación en la Oferta, incluyendo aquellas derivadas de su situación particular.** Para mayor información, ver sección 23 del Folleto "Tratamiento Fiscal".

Se le recomienda consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las consecuencias tributarias de su participación en la Oferta, incluyendo aquellas derivadas de su situación particular.

DD. ¿Con quién puedo hablar si tengo preguntas relacionadas con la Oferta?

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. será Luis Oyanguren con domicilio ubicado en Paseo de la reforma #505, piso 41, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o al teléfono +52 (55) 5541-3200 o en la siguiente dirección de correo electrónico: luis.oyanguren@barclays.com.

Las personas responsables de la relación con inversionistas por parte de BBVA serán Carlos Javier Pacheco Alvarado y José Arturo Medina Magaldi con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 510, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México o a los teléfonos +52 (55) 6861-4184 y/o +52 (55) 1807-4850 o en las siguientes direcciones de correo electrónico: carlosjavier.pacheco@bbva.com y/o josearturo.medina@bbva.com.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México serán será Xavier Méndez con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Lomas de Santa Fe, CDMX o al teléfono +52 (55) 2226-6056 o en la siguiente dirección de correo electrónico: xavier.mendezazuela@citi.com.

2. Información General

a) Resumen Ejecutivo

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

b) Factores de Riesgo

La Oferta involucra riesgos y consecuencias importantes, por lo que los Tenedores deben considerar los riesgos inherentes, incluyendo los que de manera enunciativa pero no limitativa, se describen a continuación antes de tomar la decisión de participar o no en la Oferta.

Los riesgos descritos a continuación, no son los únicos riesgos aplicables y la importancia atribuida a los mismos por el Oferente, podría diferir de la importancia que deben atribuir los Tenedores de Fibra Macquarie.

Factores de riesgo relacionados con la oferta

El Precio de Oferta podría no ajustarse para reflejar fluctuaciones de mercado.

El Oferente está ofreciendo adquirir CBFIS al Precio de Compra. Si bien el Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS, podría darse la situación de que el Oferente no modificará el Precio de Compra por así convenir a sus intereses o debido a cambios en el valor de mercado de los CBFIS materia de la Oferta. El valor de mercado de los CBFIS a la fecha de realización de la Oferta, puede variar significativamente desde la fecha de publicación de la intención de Oferta por parte del Oferente, durante el Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Conclusión de la Oferta.

El Precio de Compra para la Oferta contiene un componente mixto entre efectivo y CBFIS del Oferente, lo que significa que los tenedores de Fibra Macquarie recibirán cierto número de CBFIS del Oferente por sus CBFIS de Fibra Macquarie. El factor de intercambio referido anteriormente se podrá mantener fijo durante el período de la Oferta y pudiera no variar. En virtud de lo anterior, en caso de que el factor de intercambio correspondiente se mantenga fijo y el precio de los CBFIS del Oferente se disminuya a la fecha de que venza la Oferta, el valor de CBFIS del Oferente que cada tenedor de Fibra Macquarie reciba podría llegar a ser menor al valor de los activos una vez concluida la Oferta y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus CBFIS de Fibra Macquarie un monto menor al valor de los activos.

La liquidez de los CBFIS que no sean ofrecidos en la Oferta puede verse afectada adversamente después de la misma.

La intención del Oferente al hacer la Oferta es adquirir hasta el 100% de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie propiedad del gran público inversionista, en el entendido que, dependiendo de diferentes factores, en su momento, podría decidir, en su caso, promover que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y, consecuentemente, la cancelación de su listado en la Bolsa. El mercado para los CBFIS restantes, podría ser menos líquido que el mercado previo a la realización de la Oferta y su valor de mercado podría ser sustancialmente más bajo que su valor previo a la fecha de conclusión de la Oferta, eliminándose incluso la posibilidad de realizar operaciones de compraventa en la Bolsa de los CBFIS de Fibra Macquarie, sobre todo si se llega a cancelar la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y a deslistar dichas CBFIS de la Bolsa, además de que Fibra Macquarie podría ya no estar obligado a la divulgación de información financiera trimestral y anual en la Bolsa, ni estar obligado a la divulgación de eventos relevantes en términos de la Ley del Mercado de Valores y de las Disposiciones.

Si Usted no participa en la Oferta, vendiendo sus CBFIS, usted podrá no recibir distribuciones en el futuro de Fibra Macquarie.

Después de la consumación de la Oferta, Fibra Macquarie podría reducir o incluso eliminar, o el Oferente podría hacer que Fibra Macquarie reduzca o incluso elimine, el monto de distribuciones a pagar, para invertir en sus negocios o afrontar obligaciones de pago, incluyendo sin limitar financiamientos que el Oferente pudiera hacer a Fibra Macquarie de tiempo en tiempo. Como resultado, Usted no debe asumir que Fibra Macquarie va a continuar pagando distribuciones respecto a los CBFIS, en caso que Usted no participe en la Oferta con sus CBFIS.

Como lo ha anunciado previamente, el Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que estas se hayan consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables.

Lo anterior en el entendido que aún de contarse con el consentimiento de los tenedores que representen el 95% o más de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie, otorgado mediante acuerdo de asamblea de tenedores, de no cumplirse los demás supuestos previstos por las disposiciones normativas aplicables, el Oferente o Fibra Macquarie, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias y/o afiliadas, además de constituir un fideicomiso de adquisición, podría requerir llevar a cabo una oferta pública de adquisición subsecuente.

Los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que no participen en la Oferta pueden permanecer como tenedores minoritarios en Fibra Macquarie.

Después de terminada la Oferta, si esta es exitosa, los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que no hayan participado en la misma, y se mantengan como tenedores de Fibra Macquarie, podrían resultar como tenedores minoritarios en Fibra Macquarie con una capacidad limitada para influir en el resultado de cualquiera de los asuntos que son o pueden ser sujetos a la aprobación de los tenedores, incluyendo la designación de miembros del comité técnico, adquisición o disposición de activos sustanciales, entre otros. Los tenedores minoritarios tienen derechos limitados bajo la legislación mexicana.

En caso de consumarse la Oferta, pero no adquirir la totalidad de los CBFIS en circulación emitidos por Fibra Macquarie, podría afectar la capacidad del Oferente para completar cualquier cambio en la estructura corporativa de Fibra Macquarie lo que podría reducir o retrasar los ahorros o beneficios en ingresos de la empresa.

Si bien la Oferta está condicionada a la adquisición de más del 50% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie, esto no necesariamente implica que el Oferente pueda llevar a cabo cualquier cambio de estructura o decisión corporativa en relación con Fibra Macquarie. Además, bajo la legislación mexicana no se estaría en posición de causar la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y su consecuente desliste de la Bolsa, si no se obtiene al menos el voto favorable de los tenedores de Fibra Macquarie titulares del 95% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie (que es el nivel de aprobación de tenedores que se requiere bajo la legislación mexicana para solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y su consecuente desliste de la Bolsa). Por lo tanto, el Oferente podría completar la Oferta, pero adquirir menos del 100% de los CBFIS. La existencia de tenedores minoritarios en Fibra Macquarie y la continuación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y de su listado en la Bolsa, podría generar gastos adicionales y resultar en ineficiencias administrativas. Por ejemplo, se podría dificultar la conducción de cierto tipo de cambios en la estructura corporativa que involucren a Fibra Macquarie, que hubieran resultado en beneficios importantes para la entidad. Como resultado de esto, podría tardar más tiempo y ser más difícil llevar a cabo cualquier cambio en la estructura corporativa y beneficios para el Oferente y/o Fibra Macquarie, podrían no ser obtenidos o podrían obtenerse sólo después de un largo periodo de tiempo.

La Oferta está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones

Como se describe en este Prospecto y Folleto Informativo, el Oferente no estará obligado a aceptar ningún CBFi de Fibra Macquarie para su compra, que haya sido ofertado en virtud de la Oferta, si se ha producido y continúa produciéndose alguno de los hechos o circunstancias previstos en la sección 9. “*Condiciones de la Oferta*” de este Prospecto y Folleto Informativo (y no han sido (en la medida en que esté legalmente permitido) renunciados expresamente por el Oferente). Asimismo, conforme a los términos de la Oferta el Oferente tiene el derecho a dar por terminada la Oferta o modificarla, y decidir diversas cuestiones relacionadas con la Oferta. La decisión de dispensar o no cualquiera de dichas condiciones o de modificar o dar por terminada la Oferta o, en general, la decisión respecto de cualquier otra cuestión relacionada con la Oferta que sea discrecional al Oferente, pudiera ser en detrimento de los tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie participantes, sin que en esos casos tales participantes tengan derecho alguno en contra del Oferente o de los Intermediarios.

La Oferta queda expuesta a riesgos de mercado y condiciones económicas tanto a nivel nacional como internacional, políticas fiscales y monetarias, liquidez de los mercados, eventos políticos, catástrofes y desastres naturales, entre otros eventos ajenos al Oferente.

El Oferente, a su entera discreción, puede retirar o cancelar la Oferta en cualquier momento y sin responsabilidad antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta si los términos de la Oferta no han sido satisfechos o renunciados (en la medida en que dichas condiciones puedan ser renunciadas) por el Oferente.

La Oferta está sujeta a una serie de condiciones, según lo establecido en este Prospecto y Folleto Informativo y descrito específicamente en la sección “Condiciones de la Oferta” de este Prospecto y Folleto Informativo.

El Oferente no puede garantizar que se cumplan todas las condiciones o actos necesarios para la ejecución de la Oferta, ni que se cumplan los plazos o términos descritos. En caso de que las condiciones descritas en este Prospecto no sean satisfechas o renunciadas por el Oferente, en los casos en que dichas condiciones puedan ser renunciadas, el Oferente deberá, sin responsabilidad, retirar o terminar la Oferta en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

El Oferente tiene derecho a extender el Período de la Oferta en una o más ocasiones.

Sujeto a los términos de este Folleto, el Oferente tiene derecho a extender el Período de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción, incluyendo sin limitar, hasta en tanto no se obtenga la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio en relación con la operación. Sin perjuicio de que los Tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie tendrían derecho a rechazar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho, en caso de que decidan continuar participando en la Oferta, puede haber incertidumbre en cuanto a la fecha en que reciban los CBFIS de Intercambio.

Cancelación del registro y listado de los CBFIS de Fibra Macquarie.

El Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que esta se haya consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables. Lo anterior en el entendido que aún de contarse con el consentimiento de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, otorgado mediante acuerdo de asamblea de tenedores, de no cumplirse los demás supuestos previstos por las disposiciones normativas aplicables, Fibra Macquarie o el Oferente, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias y/o afiliadas, entre otras medidas, podría tener o querer llevar a cabo una oferta subsecuente, así como en su momento constituir un fideicomiso de adquisición de remanentes, para mayor información sobre el fideicomiso referido ver la sección 19 “Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la Cancelación en el Registro” de este Prospecto y Folleto Informativo.

Esta Oferta no tiene como objeto inmediato la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS.

Si los Tenedores venden sus CBFIS, el Oferente pretende adquirir hasta el 100% de los CBFIS y, en su caso, determinar en su momento si resultaría conveniente promover la cancelación de su inscripción en el Registro Nacional de Valores, así como la consecuente cancelación de su listado en la Bolsa si, entre otros requisitos, se obtiene la aprobación del 95% de los Tenedores de los CBFIS. Dependiendo del resultado de la Oferta, una vez que se haya consumado, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos, por las disposiciones legales aplicables, se determinará si resulta conveniente solicitar a la Comisión la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS así como la cancelación del listado de los CBFIS en comento en la Bolsa, con objeto de que éstas últimas dejen de cotizar en dicho mercado de valores.

Si lo anterior ocurre, no hay garantía de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que no acudan a la Oferta puedan vender y/o intercambiar sus CBFIS (o participaciones residuales) en absoluto, ya que, en tal caso, los términos del Contrato de Fideicomiso Fibra Macquarie resultante serían determinados por el Oferente en el momento apropiado. Lo anterior; en el entendido que, no existe garantía de que el Oferente llevará a cabo una o más ofertas públicas de adquisición posteriores, por lo tanto, si como resultado de la Oferta, el Oferente adquiere menos del 95% de los CBFIS de Fibra Macquarie en circulación, no tendrá el porcentaje de votación requerido para que la asamblea de tenedores de Fibra Macquarie apruebe potencialmente la cancelación del registro de CBFIS de Fibra Macquarie en el Registro Nacional de Valores y su cotización en la Bolsa, y los tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie seguirán siendo inversionistas de un emisor con una liquidez considerablemente reducida como resultado de la Oferta.

Una vez adquiridos al menos el 95% de los CBFIS de Fibra Macquarie en circulación y en caso de que se cancele su inscripción en el Registro Nacional de Valores, no se cumpliría con lo dispuesto en el inciso V del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En consecuencia, el régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta dejaría de ser aplicable.

No hay garantía de que el Oferente lleve a cabo más ofertas públicas de adquisición posteriores.

No hay garantía de que el Oferente lleve a cabo una o más ofertas públicas de adquisición posteriores y, por lo tanto, los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie no deben asumir que dichas ofertas se realizarán.

Existen otras ofertas y propuestas por parte de algunos de nuestros competidores y terceros que podrían obstaculizar o impedir llevar a cabo la operación

Actualmente nos encontramos en un ambiente competitivo para la ejecución de la Oferta. Existen diferentes postores que, en concepto de Fibra Macquarie han manifestado interés en adquirir el negocio ésta y/o sus activos. No obstante que nuestra Asamblea de Tenedores nos ha facultado con poderes suficientes para atender con eficiencia cualquier situación relacionada con la Oferta, no podemos asegurar que la misma podrá ser ejecutada por nosotros o de la manera más benéfica en concepto de algunos de nuestros inversionistas.

Fluctuaciones en el precio de mercado de los CBFIS de Intercambio.

El precio de mercado de los CBFIS de Intercambio podría fluctuar significativamente y no puede haber garantía de que haya un mercado líquido para ellos.

El precio de los CBFIS de Intercambio en el mercado podría estar sujeto a fluctuaciones significativas en respuesta a numerosos factores, muchos de los cuales están fuera del control del Oferente o Fibra Macquarie. Algunos de estos factores se enumeran a continuación, que incluyen, entre otros:

- Las percepciones de los inversionistas sobre su futuro y el de los sectores en los que participan.
- Diferencias entre sus resultados financieros y operativos actuales y los esperados por los inversionistas.
- Anuncios de competidores sobre adquisiciones o ventas significativas, asociaciones estratégicas o compromisos de capital.
- Condiciones económicas generales.
- Fluctuaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés en los mercados globales.
- Contratación o salida de personas clave.
- Información sobre rendimientos y otros comunicados de prensa.
- Fluctuaciones en sus rendimientos, incluidos los resultados operativos trimestrales, incluidos los de sus Afiliadas.
- Fluctuaciones significativas del mercado.

Diferencia en el precio de los CBFIS del Oferente y los CBFIS de Fibra Macquarie al momento de la Oferta.

Tanto los CBFIS del Oferente como los CBFIS de Fibra Macquarie cotizan en la Bolsa y sus respectivos precios pueden variar dependiendo de las fluctuaciones del mercado, por lo tanto, al momento de la liquidación de la Oferta, el valor de los CBFIS de Intercambio del Oferente o el Precio de Opción de Efectivo que se entregará a cambio de los CBFIS de Fibra Macquarie puede no ser equivalente al valor de cotización de los CBFIS de Fibra Macquarie. El Oferente no puede garantizar que el valor de mercado de los CBFIS del Oferente a la fecha de cierre de la Oferta sea igual o mayor que el valor de mercado de los CBFIS de Fibra Macquarie.

Cabe la posibilidad de que Personas que participen en la Oferta sólo reciban enteros de CBFIS del Oferente y en ningún caso fracciones de CBFIS del Oferente.

Derivado del procedimiento de redondeo y de liquidación al que estará sujeta la Oferta conforme a lo que se establece en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y del procedimiento de redondeo y liquidación que podrá establecer cada Custodio, es posible que las Personas que participen en la Oferta únicamente reciban enteros de CBFIS del Oferente y no lleguen a recibir en ningún momento fracciones de los mismos o cualquier otro tipo de compensación por dichas fracciones.

Los participantes de la Oferta podrán verse beneficiados o perjudicados como resultado del procedimiento de redondeo descrito en el presente Prospecto y Folleto Informativo en dos momentos distintos: (i) al momento en que los Intermediarios realicen la distribución de los CBFIS de Intercambio a todos los Custodios de aquellos participantes de la Oferta y, en su caso, (ii) al momento en que cada Custodio realice las anotaciones que correspondan a cada uno de sus clientes participantes de la Oferta, en las que podría realizar nuevamente operaciones de redondeo en los términos que cada Custodio considere procedente.

Los participantes de la Oferta por el sólo hecho de participar en la misma, de conformidad con los términos previstos en el presente Prospecto y en las Cartas de Aceptación que dirijan a sus Custodios, aceptan, de manera incondicional e irrevocable, el citado redondeo y los beneficios o perjuicios relacionados, liberando al Oferente y a los Intermediarios de cualquier responsabilidad por este concepto, renunciando a cualquier acción que pudiere corresponderles por tal razón en contra del propio Oferente o de los Intermediarios y por lo tanto, reconocen y convienen que (i) derivado del procedimiento de redondeo y de liquidación al que estará sujeta la Oferta conforme a lo que se prevé en el presente Prospecto y Folleto Informativo, y del procedimiento de redondeo y liquidación que podrá determinar cada Custodio, no recibirán del Oferente ni de los Intermediarios, y podrían no recibir tampoco de su Custodio, fracciones de CBFIS del Oferente como consecuencia de la Oferta; (ii) del mismo modo no recibirán del Oferente ni de los Intermediarios, y podrían no recibir tampoco de su Custodio, efectivo alguno como consecuencia de una posible venta en el mercado de diversas fracciones; (iii) de redondearse a la baja los CBFIS del

8
4
m

Oferente que reciban como consecuencia del intercambio de la presente Oferta, sus derechos económicos y el valor recibido por tales CBFIS del Oferente, podría ser inferior al que les hubiera correspondido de haber recibido fracciones de CBFIS del Oferente; y (iv) aún en el caso de un posible redondeo hacia arriba conforme el presente Prospecto y Folleto Informativo, los CBFIS del Oferente que su Custodio tenga disponibles para el intercambio podrían ser insuficientes, por lo que podría no recibir CBFIS del Oferente, lo que afectaría negativamente sus derechos económicos y el valor de la contraprestación recibida a cambio de sus CBFIS del Oferente.

La Opción de Efectivo está limitada al Monto Máximo en Efectivo

La Opción de Efectivo disponible para los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que decidan participar, total o parcialmente, en la oferta, está limitada al Monto Máximo en Efectivo. En este sentido, si los tenedores de Fibra Macquarie en conjunto eligen ofrecer sus CBFIS de Fibra Macquarie por dinero en efectivo que exceda el Monto Máximo en Efectivo, total o parcialmente, los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo en Efectivo de forma prorrateada y el resto de su oferta se pagará en CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, ajustado por el porcentaje que se pagará en efectivo a sus ofertas en efectivo. Por lo tanto, no hay garantía de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que hayan elegido la Opción de Efectivo reciban efectivo por toda su posición.

En su caso, remoción del administrador actual de Fibra Macquarie.

Al cierre de la Oferta, no anticipamos llevar a cabo una remoción o una transición desordenada del actual administrador de Fibra Macquarie. Por el contrario, nuestra cultura y visión nos llevan a privilegiar el diálogo, la construcción de consensos y una administración prudente del patrimonio.

Una posible remoción del administrador, o una transición que no se implemente de manera ordenada y consensuada, podría detonar el pago de comisiones, penalidades, indemnizaciones y/o contraprestaciones relevantes, así como otros gastos y costos que actualmente no es posible prever. No obstante, sujeto a los análisis correspondientes y sin que pueda garantizarse un resultado específico, no esperamos que se generen impactos adversos relevantes derivados de una transición que, en su caso, se buscaría implementar de forma ordenada, consensuada y en beneficio de los tenedores. En caso de que se llegara a actualizar una remoción sin causa del administrador, se estaría sujeto a lo establecido en el Fideicomiso de Fibra Macquarie al respecto.

Podríamos incurrir en gastos adicionales, relacionados con el mantenimiento temporal del Administrador de Fibra Macquarie.

Una vez completada la Oferta, esperamos continuar con nuestra revisión de Fibra Macquarie para determinar qué cambios, si es que los hubiera, serían convenientes o deseables. Esta evaluación se realizará de manera ordenada, y en estricto apego y cumplimiento a los términos y condiciones previstos tanto en el contrato de fideicomiso como en el contrato de administración vigentes de Fibra Macquarie.

Si bien en su momento la situación podría cambiar, tenemos la intención de mantener al administrador de Fibra Macquarie temporalmente y negociar un resultado favorable para todos los grupos de interés, incluyendo los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie.

Si bien esta decisión priorizaría la continuidad operativa de los inmuebles y la calidad del servicio a los arrendatarios, también implicaría continuar con el pago de las comisiones estipuladas en dichos contratos. En consecuencia, mantener esta estructura podría generar que se incurra en gastos administrativos de manera continua y se difiera o limite nuestra capacidad para materializar, en el corto plazo, la totalidad de las sinergias operativas y eficiencias de costos proyectadas para la plataforma combinada.

Nuestra prioridad al consumir la Oferta es la continuidad operativa de la Emisora con visión de crecimiento, aunque no hay planes específicos o acuerdos al respecto.

Hemos establecido como prioridad inmediata asegurar la continuidad operativa de Fibra Macquarie y preservar la calidad de sus servicios, con un enfoque flexible que permite realizar una revisión integral de los activos, estructura corporativa y operaciones de Fibra Macquarie para determinar, en su caso, cambios que pudieran ser convenientes, así como evaluar alternativas estratégicas. Esto con una visión de crecimiento. No obstante, la ausencia de un plan específico y definitivo para la integración podría ser percibido como un riesgo de incertidumbre, al no existir certeza sobre todas las acciones específicas que se podrán implementar una vez consumada la Oferta, aún si esto es usual en integraciones de negocios en marcha.

El Oferente y los Intermediarios no tienen la obligación de notificar al Custodio o a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie de defectos o irregularidades en las Cartas de Aceptación y/o Cartas de Declinación, o en la entrega de CBFIS de Fibra Macquarie.

Ni los Intermediarios ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, sobre los defectos o irregularidades existentes en la Carta de Aceptación y/o la Carta de Declinación, y las entregas de los CBFIS de Fibra Macquarie, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso.

Es posible que se apliquen autorizaciones adicionales a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan participar en la Oferta.

Los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que decidan participar en la Oferta deberán realizar su propio análisis a fin de determinar si su participación en la Oferta y, en consecuencia, la adquisición de CBFIS de Intercambio o la Opción de Efectivo, requiere la aprobación y/o autorización de alguna Autoridad Gubernamental, incluyendo pero no limitándose a la Comisión o a la Comisión Nacional Antimonopolio, en términos de lo dispuesto en la Ley Federal de Competencia Económica. El Oferente no aceptará para intercambio, ni intercambiará ningún CBFIS de Fibra Macquarie ofrecido, a menos que se obtengan todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental y del órgano corporativo correspondiente de Fibra Macquarie requeridas en relación con la Oferta, sin que ello impida que el Oferente inicie la Oferta. Cualquier extensión de la Oferta será reportada a través del mismo medio por el cual se realiza la Oferta. Si corresponde, todas las aprobaciones y/o autorizaciones se habrán obtenido y no se habrán revocado o enmendado, modificado o complementado de ninguna manera que pueda esperarse razonablemente que impida o interfiera materialmente, retrase, posponga o afecte material y negativamente la realización de la Oferta, ni habrán expirado o dejado de estar en pleno vigor y efecto. Bajo ninguna circunstancia el Oferente o los Intermediarios serán responsables de verificar o confirmar si dicha autorización es necesaria o, de ser así, si se ha obtenido antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta. En caso de que dicha autorización sea requerida y no se obtenga antes de la Fecha de Liquidación, ni el Oferente ni los Intermediarios asumirán ninguna responsabilidad que surja o pueda surgir de la adquisición de los CBFIS de Intercambio o la Opción de Efectivo por parte de dicho tenedor en los términos y condiciones establecidos en este Prospecto y Folleto Informativo.

Información Financiera Proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros y no fue auditada.

La información financiera proforma no auditada que se incluye en este Folleto es únicamente para fines ilustrativos y para mostrar los estados financieros de Fibra Next después de la Operación, por lo que no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la operación efectivamente sea concluida en los tiempos estimados. En consecuencia, la Información Financiera Proforma presentada en este documento podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de Fibra Next. Los estados financieros consolidados a la fecha en que surta efectos la operación pueden diferir de los estados financieros proforma no auditados que se adjuntan al

presente Folleto. La información financiera proforma no auditada que se incluye en este Folleto Informativo, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de Fibra Next considera razonables, y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, tampoco tiene la intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de Fibra Next. La Información financiera proforma no auditada de Fibra Next que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Fibra Next, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en su reporte anual, así como en su información financiera intermedia prevista en el reporte trimestral correspondiente.

Información de Fibra Macquarie

La información sobre la situación administrativa, financiera, operacional y/o jurídica de Fibra Macquarie contenida en este Prospecto fue extraída del reporte anual de Fibra Macquarie, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Macquarie.

En consecuencia, ni el Oferente ni los Intermediarios pueden garantizar la veracidad y exactitud de dicha información, ni tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que Fibra Macquarie pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

Deberá considerar las consecuencias fiscales en México de la Oferta.

Es posible que las autoridades fiscales no estén de acuerdo con las conclusiones establecidas en este Prospecto. En este sentido, no se puede garantizar que se obtenga una sentencia favorable en caso de disputa ante los tribunales competentes. Cada participante en la Oferta consultará a sus asesores fiscales para determinar las consecuencias específicas y el impacto fiscal de su participación en la Oferta.

La autoridad fiscal no se ha pronunciado sobre la Oferta de intercambio, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable al Oferente es diferente al régimen fiscal aplicable vigente.

En caso de que, después de consumada la Oferta, la autoridad fiscal realice una revisión de la Oferta descrita en el presente Prospecto y Folleto Informativo, podrá concluir que el régimen fiscal aplicable al Oferente o Fibra Macquarie es diferente al régimen fiscal que actualmente les aplica de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En caso de que en el futuro se materialice algún cambio en el régimen fiscal aplicable al Oferente o Fibra Macquarie, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados del Oferente o Fibra Macquarie y/o sus respectivos tenedores.

La venta de los CBFIS de Fibra Macquarie estará sujeta a los términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto a la Renta.

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta presentado en este Prospecto de la Oferta Pública de Adquisición no debe interpretarse como una opinión o recomendación fiscal y no implica una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que puedan ser relevantes en relación con la Oferta o en consideración de las particularidades de cada tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie, por lo tanto, se recomienda a los tenedores antes mencionados consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales aplicables a la venta de sus CBFIS de Fibra Macquarie y la adquisición de CBFIS de Intercambio, así como el régimen fiscal que les será aplicable en caso de convertirse en tenedores de CBFIS del Oferente.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye propiedades comerciales que difieren del enfoque exclusivamente industrial del Oferente.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye propiedades comerciales como son centros comerciales y activos orientados al consumo. En caso de que la Oferta sea exitosa y el Oferente adquiera los CBFIS de Fibra Macquarie, el portafolio combinado incluirá las propiedades comerciales de Fibra Macquarie, las cuales representan un segmento de negocio diferente al enfoque exclusivamente industrial que ha caracterizado al Oferente. La administración y operación de propiedades comerciales requiere capacidades, conocimientos del mercado y relaciones con arrendatarios distintas a las requeridas para propiedades industriales. Adicionalmente, las condiciones del mercado de bienes raíces comerciales pueden comportarse de manera distinta a las del mercado industrial, lo que podría introducir nuevos factores de volatilidad y riesgos operativos que no están presentes en el portafolio actual del Oferente.

Riesgo derivado de la falta de verificación de instrucciones giradas por los tenedores de Fibra Macquarie a sus Custodios.

Ni el Oferente, ni los Intermediarios, ni cualquiera de sus subsidiarias o personas relacionadas con los mismos, tendrán obligación alguna de verificar si los tenedores de Fibra Macquarie efectivamente giraron instrucciones a sus Custodios, ni el contenido de dichas instrucciones. En consecuencia, existe el riesgo de que un tenedor de Fibra Macquarie que haya manifestado su intención de participar en la Oferta no haya girado oportunamente las instrucciones correspondientes a su Custodio, o que las instrucciones giradas no reflejen fielmente su voluntad respecto de la modalidad de contraprestación elegida (CBFIS de Intercambio, Opción de Efectivo o una combinación de ambos), sin que el Oferente o cualquiera de los Intermediarios incurran en responsabilidad alguna por dicha circunstancia.

Lo anterior implica que los tenedores de Fibra Macquarie asumen de manera exclusiva el riesgo de que sus instrucciones sean giradas de forma incorrecta, incompleta, extemporánea o que no sean transmitidas por el Custodio al Intermediario correspondiente en los términos y plazos previstos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. En dichos supuestos, los CBFIS de Fibra Macquarie respecto de los cuales no se hayan girado instrucciones válidas o no se hayan traspasado a la Cuenta Concentradora dentro de los plazos establecidos, no serán considerados como parte de la Oferta, sin que el tenedor de Fibra Macquarie tenga derecho a reclamación alguna en contra del Oferente o de los Intermediarios.

Los tenedores de Fibra Macquarie deberán cerciorarse de que sus instrucciones sean giradas a sus respectivos Custodios de conformidad con los procedimientos y plazos establecidos en sus Contratos de Intermediación y en el presente Prospecto y Folleto Informativo, siendo su responsabilidad exclusiva el seguimiento y confirmación de que dichas instrucciones hayan sido debidamente recibidas, procesadas y ejecutadas por el Custodio correspondiente.

Riesgos relacionados con la devolución de CBFIS de Fibra Macquarie

En el supuesto de que (i) la entrega de CBFIS de Fibra Macquarie no sea considerada válida por cualquier razón, incluyendo que se hubiere realizado con posterioridad a los horarios o fechas establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo, o (ii) el Oferente no adquiera los CBFIS de Fibra Macquarie si se actualizan los supuestos y condiciones descritas en el apartado "Condiciones de la Oferta" de este Prospecto y Folleto Informativo, los Intermediarios procederán a devolver los CBFIS de Fibra Macquarie a los Custodios correspondientes sin cargo alguno para los tenedores de Fibra Macquarie; sin embargo, dicha devolución se realizará a riesgo exclusivo de los tenedores de Fibra Macquarie.

Lo anterior implica que, durante el tiempo en que los CBFIS de Fibra Macquarie se encuentren en la Cuenta Concentradora pendientes de devolución, los tenedores de Fibra Macquarie podrían estar expuestos a fluctuaciones adversas en el precio de mercado de dichos valores, sin posibilidad de disponer de ellos ni de tomar decisiones de inversión alternativas.

Asimismo, ni el Oferente ni los Intermediarios asumirán responsabilidad alguna por pérdidas, daños o perjuicios que pudieran derivarse de dicha devolución o de cualquier retraso en la misma, incluyendo aquellos ocasionados por causas ajenas al control de los Intermediarios o del Oferente.

Factores de riesgo relacionados con CBFIS del Oferente

El Oferente está expuesto a riesgos relacionados con la evolución de las disposiciones fiscales aplicables y las reformas fiscales relacionadas con las FIBRA.

El régimen tributario aplicable a las FIBRAS ha sufrido constantes modificaciones en los últimos años a través de reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal. El 1 de enero de 2014 entró en vigencia una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, en la cual se han establecido requisitos adicionales para obtener el régimen y se le ha otorgado al Servicio de Administración Tributaria la facultad de establecer, a través de reglas generales, los lineamientos para que las FIBRAS cumplan con algunos de estos requisitos. En cualquier momento, las leyes o regulaciones fiscales federales, estatales o locales de México, o las interpretaciones judiciales o administrativas relacionadas con las mismas, pueden ser modificadas. El Oferente no puede predecir cuándo o si el Servicio de Administración Tributaria adoptará nuevas reglas o requisitos, o si se adoptarán, promulgarán o podrían entrar en vigor nuevas leyes federales, estatales o locales, u otras leyes, regulaciones o interpretaciones fiscales diferentes, y si dichas leyes, regulaciones o interpretaciones pueden entrar en vigor retroactivamente. El Oferente y los tenedores de sus CBFIS podrían verse afectados negativamente por tales cambios en las leyes y regulaciones tributarias o interpretaciones judiciales administrativas, o por nuevas leyes y regulaciones tributarias o interpretaciones judiciales o administrativas o en las reglas o requisitos del régimen tributario aplicable a las FIBRAS, ya que podrían afectar el régimen de FIBRA del Oferente.

Factores de Riesgo relacionados con el Oferente y Fibra Macquarie

Apartado incorporado por referencia a la sección “Factores de Riesgo” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como a la sección “Factores de Riesgo” del folleto de reestructuración societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. Los documentos referidos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

Apartado incorporado por referencia a la sección “Factores de Riesgo” del Reporte Anual de Fibra Macquarie, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 15 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web de Fibra Macquarie (<https://www.fibramacquarie.com/es.html>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

c) Otros valores emitidos por el Oferente

Apartado incorporado por referencia a la sección “Otros valores emitidos por el Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

d) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro

Apartado incorporado por referencia a la sección “Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el Registro” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

e) Documentos de carácter público

Apartado incorporado por referencia a la sección “Documentos de carácter público” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

Copias de este Prospecto y Folleto Informativo se encuentran a disposición de los tenedores de Fibra Macquarie con los Intermediarios:

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. será Luis Oyanguren con domicilio ubicado en Paseo de la reforma #505, piso 41, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o al teléfono +52 (55) 5541-3200 o en la siguiente dirección de correo electrónico: luis.oyanguren@barclays.com.

Las personas responsables de la relación con inversionistas por parte de BBVA serán Carlos Javier Pacheco Alvarado y José Arturo Medina Magaldi con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 510, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México o a los teléfonos +52 (55) 6861-4184 y/o +52 (55) 1807-4850 o en las siguientes direcciones de correo electrónico: carlosjavier.pacheco@bbva.com y/o josearturo.medina@bbva.com.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México serán será Xavier Méndez con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Lomas de Santa Fe, CDMX o al teléfono +52 (55) 2226-6056 o en la siguiente dirección de correo electrónico: xavier.mendezazuela@citi.com.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

3. Denominación y domicilio del Oferente y de Fibra Macquarie

El Oferente

Apartado incorporado por referencia a la sección “Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

El Oferente es Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 7401 (Fibra Next).

Para esta Oferta el domicilio del Oferente es Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México. Para mayor información del Oferente ver la sección 4 del Folleto “Información del Oferente” (55) 4170-7782.

Fibra Macquarie

Apartado incorporado por referencia a la sección “Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual de Fibra Macquarie, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 15 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web de Fibra Macquarie (<https://www.fibramacquarie.com/es.html>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

4. Información del Oferente

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

Somos un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, desarrollar, construir, arrendar y operar inmuebles en los segmentos inmobiliario logístico y manufactura ligera en México. Nuestro objetivo es ofrecer a los Tenedores una rentabilidad atractiva y ajustada al riesgo a largo plazo mediante Distribuciones estables, según lo determine el Comité Técnico, y la apreciación del capital. Pretendemos lograr este objetivo mediante una estrategia de doble rentabilidad: maximizar el rendimiento del capital invertido mediante el flujo de efectivo generado por las propiedades de inversión, así como mediante las plusvalías derivadas de la apreciación del valor de los terrenos sobre los que se encuentran ubicados nuestros Activos, debido a la relativa escasez de propiedades logísticas e industriales bien ubicadas.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

5. Relación entre el Oferente y Fibra Macquarie

A la fecha del presente Folleto, el Oferente no cuenta con tenencia alguna de CBFIS de Fibra Macquarie. A la fecha del presente, el Oferente no tiene relaciones de negocios con Fibra Macquarie o sus Subsidiarias antes de la Oferta.

6. La Oferta

a) Características de la Oferta

a. Resumen

Fibra Macquarie:	HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622
Oferente:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next).
Fideicomitente Inicial (Fibra Next):	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Administrador (Fibra Next):	2401 Next Management, S.C.
Fideicomisarios (Fibra Next):	Tenedores de los CBFIS de Fibra Next, representados por el Representante Común.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Fibra Macquarie:	FIBRAMQ 12.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Intercambio:	NEXT 25.
Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS.
Número de CBFIS en circulación de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS en tesorería de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	1,261,776,020 CBFIS.
Número de CBFIS autorizados de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	2,059,087,417 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie en circulación inscritos en el Registro Nacional de Valores:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie objeto de la Oferta.	Hasta 797,311,397 CBFIS en circulación.
Porcentaje del capital social de Fibra Macquarie que representan los CBFIS objeto de la Oferta:	Hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Macquarie

Tipo de Valor de los CBFIS de Intercambio:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal, identificados con la clave de pizarra NEXT 25.
Número de CBFIS del Oferente en circulación antes de la Oferta:	392,403,582 CBFIS.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente antes de la Oferta:	755,199,866 CBFIS. Esta cifra incluye los CBFIS adicionales que fueron aprobados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.
Número Máximo de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto a la Oferta:	Hasta un máximo de [378,722,914] CBFIS de Intercambio, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo). Se utilizan los CBFIS adicionales que fueron autorizados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.
Número de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	[246,169,894] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal,
Número máximo de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo la emisión y suscripción del 100% de los CBFIS de Intercambio Objeto de la Oferta):	Hasta [771,126,496] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo).
Número de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	[638,573,476] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (Sin contar el ejercicio de la Opción de Efectivo):	[376,476,952] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (asumiendo la totalidad del ejercicio de la Opción de Efectivo):	[509,029,972] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

8
4
m

Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación después de la Oferta:	Hasta \$37,872,291,400.00 (treinta y siete mil ochocientos setenta y dos millones doscientos noventa y un mil cuatrocientos Pesos M.N. 00/100
Porcentaje que representa el monto máximo de CBFIS de Intercambio, de los CBFIS en circulación del Oferente después de la Oferta:	Aproximadamente 49.11% de los CBFIS en circulación post oferta.
Precio de los CBFIS del Oferente en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ([●]) Pesos por cada CBFI del Oferente.
Precio de los CBFIS de Fibra Macquarie en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ([●]) Pesos por cada CBFI de Fibra Macquarie.
Número de títulos y mecánica de sobreasignación:	La Oferta no contempla una mecánica de sobreasignación.
Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente:	La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente, ya que el objeto de la Oferta es la adquisición de hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie en circulación, a cambio del Precio de Compra, mediante una combinación de efectivo y capital.
Denominación de la moneda de referencia en la que se realice la emisión de los CBFIS de Fibra Next:	Pesos mexicanos.
Precio de Compra:	0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie (" <u>CBFIS de Intercambio</u> "); Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie (" <u>Opción de Efectivo</u> "), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos (" <u>Monto Máximo en Efectivo</u> "); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next (el " <u>Precio de Compra</u> "). El Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Para mayor información ver la sección 6 del Folleto "a) <i>Características de la Oferta - Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta</i> ".
Procedimiento para calcular el valor de intercambio	El Precio de Compra consta de dos componentes, un componente de capital (CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio), y un

correspondiente al Precio de Compra:	componente en efectivo (la Opción de Efectivo hasta por el Monto Máximo en Efectivo), o una combinación de ambos. Para mayor información sobre las variables y procesos de determinación del Precio de compra y sus componentes ver las secciones “Precio de Compra”, “Factor de Intercambio” y “Precio de la Opción de Efectivo” de este Prospecto y Folleto Informativo.
Factor de Intercambio:	<p>0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie.</p> <p>El Factor de Intercambio se determinó por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado a dicha fecha, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, y (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next.</p>
Número de CBFIS de Intercambio a emitirse, objeto de la Oferta:	Hasta [378,722,914] CBFIS de Fibra Next, cuyo total se determinará con base en los resultados de la Oferta.
Opción de Efectivo:	De conformidad con la Opción de Efectivo, cada tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie también tendrá la opción de intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie (i) al Precio de la Opción de Efectivo; o (ii) una combinación de CBFIS de Fibra Next y efectivo considerando el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en el entendido que, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Next a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo será de un máximo de \$13,255,301,975.00 pesos, que representan 35% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026. En el caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie en conjunto elijan ofrecer sus CBFIS de Fibra Macquarie por dinero en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo en Efectivo de forma prorrateada a sus ofertas en efectivo. El resto de su contraprestación se pagará en CBFIS de Intercambio a la relación de cambio conforme al Factor de Intercambio, ajustada por el porcentaje que se pagará en efectivo.
Precio de la Opción de Efectivo:	<p>\$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie (“Opción de Efectivo”), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00³ pesos (“Monto Máximo en Efectivo”); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.</p> <p>El Precio de la Opción de Efectivo en Pesos fue determinado por (i) el</p>

³ \$13,255,301,975.13 sin redondear.

8
4
m

	<p>análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los últimos estados financieros disponibles al público a la fecha del anuncio de intención de oferta, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next, (v) el desempeño histórico de los precios de los CBFIS de Fibra Next, y (vi) el componente de CBFIS de Fibra Next y el Factor de Intercambio aplicable.</p>
Monto Máximo en Efectivo:	Hasta un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos.
Monto Total efectivamente pagado en la Oferta:	Hasta \$37,872,291,400.00 Pesos.
Periodo de la Oferta:	Del 4 de mayo de 2026, al 1 de junio de 2026, en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado en términos de la sección 6(k)(iii) "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación" – "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos" del Folleto Informativo.
Fecha de Inicio de la Oferta:	4 de mayo de 2026.
Fecha de Conclusión de la Oferta:	1 de junio de 2026, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la sección 6(k)(iii) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación"- "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos".
Fecha de Registro en Bolsa:	2 de junio de 2026.
Fecha de Liquidación:	3 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Resultado de la Oferta:	1 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de la Oferta:	4 de mayo de 2026. Se publicará en Emisnet previo al inicio de la sesión bursátil, en la Fecha de Inicio de la Oferta y de manera diaria cada Día Hábil durante el periodo que comprenda la vigencia de la misma.
Ampliación de Fechas:	Las fechas establecidas en el Prospecto y Folleto Informativo pueden variar dependiendo de la duración y/o extensión de la Oferta bajo los términos establecidos en dicho documento y los avisos correspondientes.
Intermediarios:	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Asesores Financieros	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México y Mexcap Partners, S.C. Los asesores financieros asesoraron al Oferente financieramente respecto a los trámites de la Oferta.

8
4
m

b. Número de CBFIS en circulación a adquirir y características de los mismos

Serie	Número de CBFIS	%	Características
FIBRAMQ 12	797,311,397	100%	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Total	797,311,397	100%	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

c. Porcentaje del capital social de Fibra Macquarie que representan los títulos materia de la Oferta

Hasta el 100% de los CBFIS, propiedad del gran público inversionista, a la fecha de la Oferta.

d. Número de CBFIS

La totalidad de CBFIS emitidos y en circulación de Fibra Macquarie representan hasta 797,311,397 CBFIS.

La totalidad de CBFIS en la tesorería de Fibra Macquarie representan hasta 1,261,776,020 CBFIS.

La totalidad de CBFIS autorizados de Fibra Macquarie representan hasta 2,059,087,417 CBFIS.

e. Precio de adquisición y bases para la fijación del mismo

Bases de Mercado y Sobreprecio

0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

El Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Para mayor información ver la sección 6 del Folleto "*Características de la Oferta - Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta*".

El Oferente está ofreciendo pagar el Precio de Compra a todos los CBFIS que participen en la Oferta, sin distinción entre series ni entre Tenedores.

8
4
m

El Oferente determinó el Precio de Compra de los CBFIS, considerando un precio adecuado para los Tenedores. No es posible anticipar si se realizará, y si se decide llevar a cabo en qué momento y bajo qué condiciones se llevará a cabo una oferta subsecuente ni si el precio ofrecido en la misma será similar al ofrecido en la Oferta.

Factor de Intercambio

0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie.

El Factor de Intercambio se determinó por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado a dicha fecha, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, y (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next.

La emisión adicional de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta fue aprobada por la Asamblea General Anual de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.

Opción de Efectivo

De conformidad con la Opción de Efectivo, cada tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie también tendrá la opción de intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie (i) al Precio de la Opción de Efectivo; o (ii) una combinación de CBFIS de Fibra Next y efectivo considerando el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en el entendido que, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Next a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo será de un máximo de \$13,255,301,975.00 pesos, que representan 35% de los CBFIS emitidos y en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026. En el caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie en conjunto elijan ofrecer sus CBFIS de Fibra Macquarie por dinero en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo en Efectivo de forma prorrateada a sus ofertas en efectivo. El resto de su contraprestación se pagará en CBFIS de Intercambio a la relación de cambio conforme al Factor de Intercambio, ajustada por el porcentaje que se pagará en efectivo.

Precio de la Opción de Efectivo

Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie ("Opción de Efectivo"), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos ("Monto Máximo en Efectivo"); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

El Precio de la Opción de Efectivo en Pesos fue determinado por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los últimos estados financieros disponibles al público a la fecha del anuncio de intención de oferta, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next, (v) el desempeño histórico de los precios de los CBFIS de Fibra Next, y (vi) el componente de CBFIS de Fibra Next y el Factor de Intercambio aplicable.

Primas de control

El pago de una prima de control sería ilegal conforme a la legislación vigente y aplicable en México. el Oferente declara bajo protesta de decir verdad, la inexistencia de pagos distintos al importe de la contraprestación de la Oferta descrita en el Folleto, así como de compromisos asumidos o convenios de hacer o no hacer celebrados, ni con Fibra Macquarie ni con los titulares de los valores que pretende adquirir a través de la Oferta.

f. **Monto total de la Oferta**

Dependerá del número de CBFIS que se adquieran. Hasta \$37,872,291,400.00 Pesos.

El Oferente está ofreciendo adquirir los CBFIS mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Fuente de los Recursos

El Oferente utilizará recursos propios para cubrir el Monto Máximo en Efectivo de la Oferta que asciende a la cantidad de \$13,255,301,975.00 pesos. La consecución de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento.

El Oferente ofrece adquirir los CBFIS al Precio de Compra. El monto de recursos que requeriría el Oferente para consumir la Oferta dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIS que participen en la Oferta.

En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizará la Opción de Efectivo y/o hasta [378,722,914] CBFIS de Intercambio. En la medida en que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie elijan ejercer la Opción de Efectivo o una combinación de Opción de Efectivo y CBFIS de Intercambio, Fibra Next podrá fondear dicha porción en efectivo, total o parcialmente, con recursos propios. Para mayor información, ver la sección 13 del Folleto "*Fuente y Monto de los Recursos*".

g. **Múltiplos precio/valor en libros y precio / flujo operativo más recientes de Fibra Macquarie⁴:**

Múltiplo	Factor
Múltiplo precio/utilidad	[(14.57)]x
Precio/valor en libros	[0.83]x
Valor de la Empresa/UAFIDA	[13.42]x

h. **Múltiplos precio/valor en libros y precio / flujo operativo más recientes de Fibra Next⁵:**

⁴ Fuente: [●]. Múltiplos calculados con base en cifras de los últimos 12 meses (TTM) al [27 de abril] de 2026.

⁵ Fuente: [●]. Múltiplos calculados con base en cifras de los últimos 12 meses (TTM) al [27 de abril] de 2026.

Múltiplo	Factor
Múltiplo precio/utilidad	[N/A]x
Precio/valor en libros	[0.87]x
Valor de la Empresa/UAFIDA	[15.85]x

i. Múltiplos de Mercado

El Precio de Compra de la Oferta representa los siguientes múltiplos:

Múltiplos de Fibra Macquarie (Precio del CBF)

Múltiplos ⁶	Fibra Next	Fibra Macquarie
Múltiplo precio/utilidad	[N/A]x	[(15.77)]
Precio/valor en libros	[0.87]x	[0.90]x
Valor de la Empresa/UAFIDA	[15.85]x	[14.12]x

Los múltiplos de Fibra Macquarie después de la Oferta serán incluidos en el folleto informativo que para dichos efectos se presente a la Comisión a la conclusión de la Oferta.

j. Periodo de la Oferta

El periodo de la Oferta será de 21 Días Hábiles a partir de la fecha de su inicio, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la Sección 6(k)(iii) del Folleto “Características de la Oferta”-“Procedimiento de la operación”-“Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos”.

k. Procedimiento de la operación

- 1) Los Tenedores que deseen participar en la Oferta y que mantengan la guarda de sus CBFIS a través de distintos Custodios con cuentas en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), deberán, durante el periodo de la Oferta, informar por escrito a su respectivo Custodio de la aceptación de la misma por el Precio de Compra y solicitar el intercambio de sus CBFIS o su elección de ejercer la Opción de Efectivo bajo los términos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo. De igual forma, los Custodios deberán concentrar las instrucciones que reciban de sus clientes y entregar a Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”), las Cartas de Aceptación, debidamente requisitadas para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIS que traspasen, así como el ejercicio de la Opción de Efectivo o de intercambio de CBFIS, según corresponda, conforme a lo que se establece en el siguiente numeral. Las Cartas de Aceptación, deberán ser llenadas, firmadas y entregadas por mensajería con acuse de recibo a las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com,

⁶ Fuente: [●]. Múltiplos calculados con base en cifras de los últimos 12 meses (TTM) al [27 de abril] de 2026.

8
4
m

mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). El horario de recepción será de las 09:00 hasta las 17:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta o que no sean recibidas en los términos indicados en el Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente. Los Tenedores que tengan la intención de participar en la Oferta, deberán contactar a sus custodios respectivos con la finalidad de verificar los procesos internos de sus custodios y asegurar la entrega oportuna las cartas de aceptación aplicables.

- 2) Los Custodios procederán a traspasar libres de pago y efectiva recepción, los CBFIS a la cuenta número 01-024-2907 de Indeval, a nombre de BBVA, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 1 de junio de 2026. Los CBFIS que sean entregados o traspasados después de la hora mencionada en la cuenta número 01-024-2907 en Indeval, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente tendrá el derecho, pero no la obligación para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente.
- 3) Los Tenedores que posean físicamente los CBFIS y que deseen participar en la Oferta deberán contactar al Custodio de su elección con objeto de que, a través de éste, participen en la Oferta, o bien, entregar los CBFIS debidamente endosados en propiedad, en las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día 1 de junio de 2026, a la atención de (i) Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com), en el horario de atención establecido en el numeral 1) anterior.
- 4) A más tardar a las 09:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 3 de junio de 2026, el Oferente entregará a BBVA los CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, y efectivo hasta el Monto Máximo en Efectivo, correspondiente a todos los CBFIS de Fibra Macquarie que hayan sido válidamente entregados a BBVA de conformidad con el procedimiento descrito en esta sección.
- 5) El 3 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas bancarias de los Custodios, el Precio de Compra que deba ser realizado en Pesos con base en el ejercicio de la Opción de Efectivo.
- 6) El 3 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas que los Custodios mantengan con Indeval, el Precio de Compra que deba ser realizado vía intercambio de CBFIS.
- 7) La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIS de Fibra Macquarie a la cuenta número 01-024-2907 en Indeval en los términos antes descritos, se considerará irrevocable, el 1 de junio de 2026, después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México), para todos los efectos a que haya lugar. En consecuencia, una vez realizada la entrega o traspaso de los CBFIS, no podrán retirarse de la cuenta en comento, salvo que se ejerza el derecho a declinar. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación".

Se sugiere a los Tenedores que cuenten con títulos físicos de emisiones anteriores a la emisión vigente que contacten, durante el periodo de la Oferta, al área de relación con inversionistas de Fibra Macquarie.

i. Periodo de recepción de las Cartas de Aceptación y los valores

El horario de recepción será de las 09:00 hasta las 17:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México.

ii. Condiciones para la aceptación de valores

Ver puntos 1 a 6 de este inciso k.

iii. Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos

La Oferta y sus características podrán modificarse por el Oferente en cualquier momento anterior a su conclusión, a su discreción y/o en caso de que éste realice modificaciones relevantes a la misma en términos de la fracción III del artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores, y/o siempre que dichas modificaciones impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma, incluyendo sin limitar modificaciones para mejorar las condiciones de la Oferta derivadas de la presentación de ofertas competitivas bajo mejores condiciones conforme a la Legislación Aplicable, y/o si aún no se cuentan con la totalidad de las autorizaciones gubernamentales relacionadas con la operación, incluyendo sin limitar la de la Comisión Nacional Antimonopolio.

En el evento de que las modificaciones a la Oferta sean relevantes a juicio de la Comisión, deberá ampliarse el plazo de la Oferta por un periodo que no podrá ser inferior a cinco Días Hábiles.

En todo caso, deberán informarse al público las modificaciones y/o prórrogas a la Oferta a través de los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Las personas que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho de declinar su aceptación, sin que implique penalidad alguna.

El Oferente tiene derecho a extender el período de la Oferta en una o más ocasiones a su discreción, lo anterior, sin perjuicio de que los tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie tendrían derecho a rechazar la aceptación de la Oferta si el Oferente decide ejercer dicho derecho.

iv. Mecanismos de aceptación y prorrateo

Los mecanismos de aceptación están descritos en los puntos 1 a 5 de este inciso k. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada. La parte de la Oferta por Tenedor que exceda el Monto Máximo en Efectivo ya referida anteriormente, será cubierta por CBFIS de Fibra Next, a un factor de conversión de 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie.

Para mayor información respecto a los casos de extensiones y prórrogas de la Oferta, incluyendo sin limitar el caso en que se realicen modificaciones para mejorar las condiciones de la Oferta derivadas de la presentación de ofertas competitivas bajo mejores condiciones conforme a la Legislación Aplicable, ver la sección 6(k)(iii) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación"- "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos".

I. Fecha y procedimiento de liquidación

La liquidación se llevaría a cabo el Día Hábil posterior a la fecha de la operación de registro (cruce) de la Oferta en la Bolsa; en el entendido de que podrá ser directamente el Oferente o cualquiera de sus subsidiarias la que efectúe el pago y adquiera, los CBFIS que hubieren participado en la Oferta.

El intercambio de los CBFIS de Fibra Macquarie por los CBFIS de Intercambio (al Factor de Intercambio) y/o la entrega del Monto Máximo en Efectivo serán llevados a cabo en la fecha de liquidación con respecto de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que hubieren aceptado válidamente la Oferta en los términos descritos en el presente Prospecto y Folleto informativo. En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, BBVA hará del conocimiento del público inversionista a través del sistema electrónico de información Emisnet de la Bolsa el resultado de la Oferta estableciendo, entre otras cosas, el número total de CBFIS de Fibra Macquarie a ser intercambiados en la Oferta y, en su caso, el monto en efectivo que se pagó a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que decidieron ejercer su Opción de Efectivo. La liquidación de la Oferta se realizará exclusivamente a través de la suscripción de los CBFIS de Intercambio y, en su caso, la transferencia de efectivo hasta por el Monto Máximo en Efectivo, en los términos establecidos en el presente Prospecto y Folleto Informativo. La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIS de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participen en la Oferta y que pudieran corresponderles fracciones de CBFIS de Intercambio, tras la aplicación del Factor de Intercambio, no les serán entregadas dichas fracciones. El pago de efectivo hasta por el Monto Máximo en Efectivo será transferido por BBVA a las cuentas de los Custodios que participen válidamente en la oferta y señalen en sus respectivas Cartas de Aceptación que escogen la Opción de Efectivo. En este sentido, BBVA recibirá efectivo de Fibra Next hasta por el Monto Máximo en Efectivo más todos los CBFIS de Intercambio correspondientes a los CBFIS de Fibra Macquarie que se hayan aceptado intercambiar en la Oferta, calculados conforme a los procedimientos descritos en los párrafos anteriores y, en su caso, los CBFIS de Intercambio deberán ser redondeados a la alza o a la baja según se describe a continuación, mismos que distribuirá a cada Custodio en los términos de la Oferta conforme a lo establecido a continuación; en el entendido, de que BBVA no tendrá responsabilidad alguna si no recibiere los CBFIS de Intercambio o cualquier porción de los mismos del Oferente. El número de CBFIS de Intercambio a ser distribuidos por BBVA a cada Custodio participante se realizará conforme al número total de CBFIS de Fibra Macquarie contenido en las Cartas de Aceptación presentadas por cada Custodio a BBVA, por cuenta de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que eligieron CBFIS de Intercambio, en el entendido, de que en caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, de manera conjunta, opten por intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie por efectivo en un monto total mayor al Monto Máximo en Efectivo, el monto en efectivo a pagar a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que hayan elegido la Opción de Efectivo será reducido proporcionalmente, y por lo tanto recibirán efectivo por el Monto Máximo en Efectivo a prorrata. El resto de su postura se pagará con CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, según el mismo sea ajustado con el porcentaje que será pagado en efectivo. En caso de que la cantidad de CBFIS de Intercambio a ser distribuidos a un Custodio no corresponda a un número entero, BBVA adjudicará a cada Custodio el número entero de CBFIS de Intercambio a que tenga derecho y redondeará su correspondiente fracción de CBFIS de Intercambio al alza o a la baja de conformidad con lo siguiente:

- BBVA calculará el número entero de CBFIS de Intercambio asociado al conjunto de las fracciones de CBFIS de Intercambio que correspondería recibir a cada Custodio participante en la Oferta, respecto de la totalidad de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que sean clientes de dicho Custodio (los "CBFIS de Intercambio por Fracciones") y distribuirá dichas fracciones, una por una y hasta donde la cifra de CBFIS de Intercambio por Fracciones alcance, entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tengan derecho a recibir el número decimal de CBFIS de Intercambio más cercano al número entero inmediato superior; en el entendido, de que las fracciones de CBFIS de Intercambio que de otro modo les corresponderían serán redondeadas a la alta hasta el número entero de CBFIS de Intercambio inmediato superior.
- Derivado de lo anterior, los CBFIS de Intercambio solicitados por aquellos Custodios que no hayan sido objeto del ejercicio establecido en el párrafo inmediato anterior serán redondeadas a la baja.
- El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores únicamente será realizado sobre los decimales del número de CBFIS de Intercambio a recibir por cada Custodio; en el entendido, de que el redondeo sólo podrá incrementar o disminuir el número de CBFIS de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el número entero de CBFIS de Intercambio inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

Ni BBVA ni el Oferente responden por los beneficios o perjuicios que el citado redondeo cause a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie y, por el hecho de participar en la Oferta, los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie reconocen y aceptan ser beneficiados o perjudicados por dicho redondeo, renunciando por el hecho de participar en la Oferta, a cualquier acción que pudiere corresponderles o que se interprete que pudiere corresponderles, en contra del Oferente o de BBVA. En ningún caso existirá liquidación en efectivo a Custodios como motivo de la liquidación de cualquier fracción que haya sido objeto de redondeo a la baja. Cada Custodio, por su parte, podrá establecer procedimientos distintos de liquidación, dentro de los cuales cada Custodio podrá considerar procedimientos de redondeo similares a los aquí previstos respecto a las fracciones de CBFIS de Intercambio que le correspondan a cada uno de sus clientes.

m. Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta

El 13 de abril de 2026, el Oferente informó al público de la exitosa celebración de una Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de NEXT, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, la totalidad de las resoluciones corporativas necesarias para que NEXT continúe avanzando en la implementación de la oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12):

“FIBRA NEXT INFORMA SOBRE RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES PARA LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, México, a 13 de abril de 2026.

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT”) informa al público inversionista que, el día de hoy, se celebró exitosamente la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de NEXT, en la cual se aprobaron, entre otros asuntos, la totalidad de las resoluciones corporativas necesarias para que NEXT continúe avanzando en la implementación de la oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12) (la “Operación”).

La aprobación de la Operación representa un importante voto de confianza de nuestros inversionistas, por lo que agradecemos profundamente su participación, confianza y respaldo en esta Asamblea. Esta aprobación constituye un paso muy relevante para NEXT y refuerza nuestra convicción de seguir impulsando una estrategia de crecimiento orientada a generar valor de largo plazo para todos nuestros tenedores.”

La Asamblea General Anual de Tenedores del Oferente, con un quorum de asistencia del 91.91% de los CBFIS en circulación de Fibra Next, en la que aprobaron, entre otros asuntos, el punto del orden del día número XI con un quorum de votación del 99.99% de los presentes, XII con un quorum de votación del 96.28% de los presentes, y XIII con un quorum de votación del 96.28% de los presentes, relacionados con la Oferta, mismos que se transcriben parcialmente a continuación:

“...XI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso, directa o indirectamente, adquiera la totalidad o una parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por cualesquiera fideicomisos de inversión en bienes raíces conocidos como FIBRAS, a través de una o más operaciones, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, y mediante cualquier mecanismo, incluyendo ofertas públicas de adquisición; así como para autorizar al Comité Técnico y delegarle amplias facultades para llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumir lo anterior...”

“...VIGÉSIMA TERCERA RESOLUCIÓN.- Se aprueba que el Fideicomiso, directa y/o indirectamente, lleve a cabo la adquisición de la totalidad o parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ12” emitidos por Fibra Macquarie, así como, en su caso, la integración y/o combinación derivada de dicha operación, conforme a los términos, condiciones, precio, contraprestación y factor de intercambio o conversión que determine el Comité Técnico del Fideicomiso y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico, en una o más transacciones simultáneas, sucesivas o independientes entre ellas, delegándose al Comité Técnico del Fideicomiso y/o los Delegados Especiales

designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico las facultades más amplias para negociar, definir, instrumentar, ejecutar y consumir la operación referida (la "Operación"). Por lo tanto:

(i) Se autoriza que el Fideicomiso, directa o indirectamente, lleve a cabo la Operación. Se aprueba expresamente que la Operación pueda analizarse, negociarse, proponerse, acordarse, instrumentarse, ejecutarse y, en su caso, consumarse en cualquier tiempo y mediante uno o más actos, mecanismos o estructuras permitidos conforme a la legislación aplicable, incluyendo, sin limitar, una o más ofertas públicas de adquisición, ofertas públicas restringidas, ofertas privadas de colocación, intercambio o suscripción recíproca, compras y ventas de valores, entrega o intercambio de CBFIS y cualesquiera otros tipos de valores emitidos por el Fideicomiso, por cualquier porcentaje de participación y cualquier precio, contraprestación y factor de intercambio o conversión que determine el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico, en una o más transacciones, ya sean simultáneas, sucesivas o independientes entre ellas, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, las cuales desde este momento se autorizan expresamente.

(ii) Se autoriza que el Fideicomiso, directa y/o indirectamente, presente ofertas no vinculantes o vinculantes, y celebre y/o ratifique los acuerdos que sean necesarios y/o convenientes para la Operación, incluyendo sin limitar, prospectos de colocación de valores, folletos informativos, avisos de oferta, contratos de compra y venta, de asociación, de escisión, de disposición, de fusión y cualquier otro similar o análogo que permita o facilite la Operación; así como las modificaciones, prórrogas, dispensas y terminaciones a dichos documentos que sean necesarias o convenientes. Las ofertas y acuerdos antes mencionados podrán incluir toda clase de obligaciones de hacer y de no hacer, condiciones, declaraciones, garantías, indemnizaciones, y cualesquiera otras que sean necesarias o convenientes a juicio del Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico.

(iii) Se aprueba que el Fideicomiso, de así considerarlo conveniente los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico, entregue como contraprestación total o parcial en la Operación, CBFIS en cualquier tiempo, incluyendo aquellos que se encuentren en tesorería y/o efectivo y/o en especie y/o cualquier combinación de lo anterior.

(iv) Se autoriza que el Fideicomiso, directa o indirectamente, suscriba certificados y cualquier otro tipo de instrumento o valor y constituya y/o capitalice según sea necesario o conveniente, uno o más vehículos de inversión en México y/o en el extranjero, y celebre los contratos y acuerdos que sean necesarios y/o convenientes para implementar la Operación, en todo caso conforme a su régimen.

(v) Asimismo, se aprueba que el Fideicomiso, directa o indirectamente, lleve a cabo, de manera individual, conjunta o coordinada, todos los procesos tendientes a la culminación de la Operación.

(vi) Se toma nota de que la Operación estaría sujeta a diversas condiciones comunes en esta clase de transacciones y otras especiales por las características de cada transacción, entre otras, la obtención de las autorizaciones gubernamentales, corporativas y de terceros que resulten aplicables.

(vii) Se autoriza proceder con la contratación de uno o más bancos de inversión de reconocido prestigio para apoyar al Fideicomiso en la Operación, ya sea como asesor, intermediario financiero, experto independiente si así se considera conveniente por el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico.

(viii) Se autoriza al Fideicomiso para que presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, a la CNBV, la BMV, la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**"), y cualquier otra secretaría, comisión, dependencia, agencia gubernamental o entidad en México y en el extranjero, respecto de aquellas solicitudes, trámites y autorizaciones requeridos conforme a la normatividad aplicable, en México y cualquier otra jurisdicción, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, leyes en materia de valores, de competencia económica y demás disposiciones aplicables en México y/o en el extranjero, según corresponda.

(ix) Se autoriza al Fideicomiso para que, en su caso, incluya información sobre el Fideicomiso en el o los documentos de divulgación que utilice para informar, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable en México y en el extranjero.

(x) Se autoriza al Fideicomiso, a sus Fideicomisos Subsidiarios, a sus entidades subsidiarias y/o a sus vehículos de propósito especial, para que lleven a cabo cualquier trámite o gestión, celebren, suscriban y/o comparezcan a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización de toda clase de pagos, depósitos, asientos, solicitudes, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, ante cualquier autoridad o persona, en México y en el extranjero, incluyendo, sin limitación, documentos informativos o de divulgación, la celebración de uno o más contratos de intermediación, y cualesquiera otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para implementar la Operación...”

“(xiii) Se autoriza indistintamente al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el Comité Técnico, a ejercer todos los derechos económicos y corporativos (incluyendo, sin limitar, el derecho de voto), en nombre y representación del Fideicomiso, respecto de los valores que reciba y mantenga el Fideicomiso derivado de la Operación, en la manera en que el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o por el Comité Técnico del Fideicomiso determinen, en relación con cualquier asunto incluyendo, sin limitar, inscripción, actualización y cancelación de la inscripción de valores en el Registro Nacional de Valores respecto de los valores que el Fideicomiso reciba y mantenga con motivo de la Operación.

(xiv) Se delegan al Comité Técnico del Fideicomiso y a los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico las facultades más amplias para definir y, en su caso, modificar los términos de la Operación, incluyendo, sin limitar, sus términos, condiciones, volumen, precios, contraprestaciones y factores de intercambio o conversión, así como otorgar prórrogas y dispensas, acordar obligaciones de hacer y no hacer e indemnizaciones, y determinar, en su caso, no llevar a cabo o no consumir la Operación, sin que se requiera una ulterior autorización de la Asamblea, en la medida permitida conforme al Fideicomiso y la legislación aplicable...”

“...XII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIS suficientes y necesarios para los fines descritos en el punto anterior, delegando al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para definir y, en su caso, ajustar los términos de su emisión, oferta, suscripción y destino...”

“...VIGÉSIMA OCTAVA RESOLUCIÓN.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso (vii) de la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso, se aprueba en este acto la emisión adicional de 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIS y se delega al Comité Técnico y a los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico la facultad de determinar, de tiempo en tiempo, el número de CBFIS emitidos que serán puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados o pagados con motivo de la Operación aprobada en el punto XI anterior, así como los términos y condiciones aplicables a dicha puesta en circulación, suscripción, entrega o intercambio, incluyendo, sin limitar, el precio, la contraprestación, el factor de intercambio, el destino y cualesquiera otras características que resulten necesarias o convenientes para instrumentar, ejecutar y, en su caso, consumir la Operación; en el entendido que los CBFIS emitidos que no sean puestos en circulación conforme a lo anterior permanecerán en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados en el futuro para cualquier destino según lo determine el Comité Técnico. Por lo tanto:

(i) Se hace constar que, en virtud de la aprobación anterior, la emisión adicional de hasta 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIS queda aprobada, en el entendido de que corresponderá al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico determinar, de tiempo en tiempo, el número de dichos CBFIS que serán puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados o pagados, en una o más transacciones, ya sean simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, con motivo de la Operación aprobada en el punto XI anterior.

(ii) Se delegan al Comité Técnico del Fideicomiso y a los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico las facultades más amplias para determinar e instruir al Fiduciario respecto del número de CBFIS cuya emisión se autoriza que serán puestos en circulación con motivo de la Operación aprobada en el punto XI anterior, así como para determinar y, en su caso, modificar todos los términos y condiciones de su suscripción, colocación, entrega, intercambio o pago, incluyendo, sin limitar, el precio, la contraprestación, el factor de intercambio, la mecánica de liquidación, el destino y cualesquiera otros términos económicos, corporativos, financieros, regulatorios o documentales que resulten necesarios o convenientes, así como para otorgar prórrogas y dispensas y determinar no llevar a cabo la puesta en circulación, suscripción, entrega o intercambio de parte o la totalidad de los CBFIS emitidos.

(iii) Se aprueba que los CBFIS cuya emisión se autoriza que no sean entregados como pago o contraprestación derivada de la Operación aprobada en el punto XI anterior, permanezcan en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados en el futuro según lo determine el Comité Técnico, y que aquellos que sean puestos en circulación para tales propósitos, su entrega se pueda realizar a través de una o más transacciones, incluyendo, sin limitar, ofertas públicas y/o privadas de adquisición, colocación, intercambio o suscripción recíproca de valores en México y/o en el extranjero, o mediante cualquier otro mecanismo legalmente permitido.

(iv) Se aprueba que los CBFIS puestos en circulación conforme a las determinaciones del Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico puedan ser ofertados, suscritos, entregados, intercambiados o pagados al precio, contraprestación y/o factor de intercambio por CBFIS que determine el propio Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico, ya sea en efectivo, en valores, en bienes en especie o en cualquier combinación de lo anterior, incluyendo, sin limitar, su intercambio por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAMQ12" emitidos por Fibra Macquarie.

(v) El Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por esta Asamblea y/o el Comité Técnico estarán autorizados y facultados para determinar, con posterioridad a cada puesta en circulación, el número de CBFIS efectivamente suscritos, entregados, intercambiados o pagados con motivo de la Operación, así como el monto efectivamente reflejado en el patrimonio del Fideicomiso derivado de dicha puesta en circulación, considerando para ello el número de CBFIS efectivamente colocados o entregados y la contraprestación correspondiente..."

"...VIGÉSIMA NOVENA RESOLUCIÓN.- Se hace constar que los Tenedores presentes y/o representados en esta Asamblea, expresamente renunciaron a cualquier derecho de suscripción preferente que, conforme a la ley, el Contrato de Fideicomiso, el Título o cualquier relación contractual, les pudiere corresponder en relación con el aumento del patrimonio del Fideicomiso y emisión de CBFIS acordado en esta Asamblea.

TRIGÉSIMA RESOLUCIÓN.- Se resuelve que los CBFIS remanentes que no se utilicen en la Operación permanecerán en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados en el futuro conforme lo determine el Comité Técnico, para lo cual esta Asamblea le delega las facultades más amplias para determinar el destino, los precios, plazos, términos y condiciones aplicables, sin necesidad de celebrar una nueva Asamblea para ello y sin que dicha puesta en circulación quede sujeta a derechos de suscripción preferente, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

TRIGÉSIMA PRIMERA RESOLUCIÓN.- Se aprueba e instruye al Fiduciario solicitar: (i) la actualización de la inscripción de los CBFIS en el Registro Nacional de Valores, y (ii) la actualización del listado de los CBFIS en el sistema de cotización de la BMV; en ambos casos con motivo de la emisión de 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIS que se autoriza en términos de la Resolución Vigésima Octava anterior.

TRIGÉSIMA SEGUNDA RESOLUCIÓN.- Se aprueba y se instruye al Fiduciario para que presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo sin limitar la CNBV, la BMV, Indeval y cualquier autoridad gubernamental o bolsa de valores, nacional o extranjera y/o institución para el depósito de valores a fin de formalizar la Emisión de CBFIS que en esta Asamblea se autoriza..."

"...XIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para delegar al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para determinar el destino, así como para definir o, en su caso, ajustar los términos, plazos, condiciones y características conforme a los cuales los CBFIS que se mantengan en tesorería del Fideicomiso podrán destinarse a una o varias colocaciones y/o entregarse a terceros como contraprestación total o parcial en operaciones de adquisición de activos..."

"...TRIGÉSIMA SEXTA RESOLUCIÓN.- Se aprueba que el Comité Técnico: (i) determine el destino de todos los CBFIS que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso en cualquier tiempo, incluyendo aquellos que actualmente se encuentren en la misma, así como los emitidos con motivo de las resoluciones adoptadas por esta Asamblea y (ii) instruya al Fiduciario para que dichos CBFIS sean puestos en circulación, pagados, entregados, intercambiados, ofertados o colocados, ya sea en una o más transacciones, incluyendo, sin limitar, una o más ofertas públicas, ofertas públicas restringidas o privadas de colocación, adquisiciones, intercambios o suscripciones recíprocas, así como colocaciones nacionales o internacionales, ya sea en mercados públicos o privados, compras y ventas de valores, entrega o intercambio de CBFIS y/o compraventa de activos, combinaciones de portafolios, asociaciones, coinversiones, alianzas estratégicas, capitalizaciones y cualquier otro tipo de inversión o desinversión, por cualquier porcentaje de participación y cualquier precio,

contraprestación y factor de intercambio o conversión que determine el Comité Técnico, en una o más transacciones, ya sean simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento, las cuales desde este momento se autorizan expresamente...”

“...TRIGÉSIMA SÉPTIMA RESOLUCIÓN.- Se aprueba que los CBFIS que se conserven en la tesorería del Fideicomiso en cualquier tiempo, puedan ser puestos en circulación o cancelados según lo determine el Comité Técnico, en los términos que éste estime convenientes, para lo cual esta Asamblea le delega las facultades más amplias para determinar los precios, plazos, términos y condiciones aplicables, sin necesidad de celebrar una nueva Asamblea de Tenedores para ello. Por lo tanto:

(i) Se delegan al Comité Técnico del Fideicomiso las facultades más amplias para determinar e instruir al Fiduciario el número de CBFIS en tesorería que podrán ser puestos en circulación, entregados, intercambiados o cancelados, así como para determinar y, en su caso, modificar todos los términos y condiciones aplicables a su suscripción, colocación, entrega, intercambio o cancelación, incluyendo otorgar prórrogas y dispensas y determinar no llevar a cabo cualquiera de dichos actos.

(ii) Se aprueba que todos los CBFIS que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso en cualquier tiempo, incluyendo aquellos que actualmente se encuentren en la misma, así como los emitidos con motivo de las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, puedan ser puestos en circulación, suscritos, pagados, entregados, intercambiados, ofertados o colocados conforme a las determinaciones e instrucciones que de tiempo en tiempo adopte el Comité Técnico, ya sea en una o más transacciones, incluyendo, sin limitar, ofertas públicas, ofertas públicas restringidas o privadas de colocación, adquisición, intercambio o suscripción recíproca, así como colocaciones nacionales o internacionales, en mercados públicos o privados, compras y ventas de valores, fusiones, escisiones, compraventa de activos, combinaciones de portafolios, asociaciones, coinversiones, alianzas estratégicas, capitalizaciones y cualquier otro tipo de inversión o desinversión, por cualquier porcentaje de participación y cualquier precio, contraprestación y factor de intercambio o conversión que determine el Comité Técnico, incluso respecto de transacciones que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso.

(iii) Se aprueba que los CBFIS a que se refiere la presente resolución puedan ser ofertados, suscritos, colocados, entregados, intercambiados o pagados al precio, contraprestación y/o factor de intercambio por CBFIS que determine el Comité Técnico, ya sea en efectivo, en cualquier moneda, en valores, en bienes en especie o en cualquier combinación de lo anterior, incluyendo, sin limitar, su intercambio por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos o por cualquier otro valor.

(iv) Se autoriza la realización de toda clase de ofertas, colocaciones y demás operaciones relacionadas con los CBFIS a que se refiere la presente resolución, en México y/o en el extranjero, de manera simultánea, sucesiva o independiente, incluyendo ofertas públicas primarias y, en su caso, secundarias, ofertas privadas, colocaciones restringidas, programas de American Depositary Receipts (ADRs) relativos a American Depositary Shares (ADSs) cuyo valor subyacente sean dichos CBFIS, y colocaciones al amparo de la Regla 144A (Rule 144A), la Regulación S (Regulation S) y cualesquiera otras disposiciones aplicables, en los plazos, términos y condiciones que determine el Comité Técnico...”

“(vi) Se instruye al Fiduciario para que, previa instrucción del Comité Técnico y/o de los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el propio Comité Técnico, presente todas las solicitudes, realice todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones que resulten necesarias o convenientes ante cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo, sin limitar, la CNBV, el Registro Nacional de Valores, Indeval, la BMV y cualquier otra autoridad gubernamental, entidad regulatoria o bolsa de valores, nacional o extranjera. Para tales efectos, se faculta al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales antes referidos para negociar, revisar, aprobar e instruir al Fiduciario respecto de la suscripción de la documentación correspondiente, así como para realizar las gestiones y actuaciones necesarias o convenientes.

(vii) Se aprueba que se incluya información sobre el Fideicomiso en los prospectos de colocación, folletos de oferta (offering memoranda) y demás documentación informativa o de divulgación que se requiera o resulte conveniente para llevar a cabo cualquiera de las ofertas, colocaciones u operaciones a que se refiere la presente resolución, de conformidad con la normatividad aplicable y en la medida en que dicha información sea aprobada por el Comité Técnico y/o por los Delegados Especiales designados al efecto.

(viii) Se autoriza al Fideicomiso para que, por conducto del Fiduciario, del Comité Técnico y/o de los Delegados Especiales designados por esta Asamblea o por el propio Comité Técnico, celebre, suscriba, otorgue, comparezca y realice toda clase de documentos, contratos, convenios, certificaciones, pagos, depósitos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actos que resulten necesarios o convenientes para implementar las ofertas, colocaciones y demás operaciones a que se refiere la presente resolución, incluyendo contratos de colocación, purchase agreements, contratos de fideicomiso, de depósito, convenios de lock-up y cualesquiera otros documentos similares o relacionados, pudiendo para tales efectos someterse a las leyes y jurisdicciones que resulten necesarias o convenientes.

(ix) Se autoriza al Fideicomiso para que presente todas las solicitudes, lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las autorizaciones de cualesquiera autoridades y entidades, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, a la CNBV, la BMV, el Indeval, y cualquier otra secretaría, comisión, dependencia, agencia gubernamental o entidad en México y en el extranjero, respecto de aquellas solicitudes, trámites y autorizaciones requeridos conforme a la normatividad aplicable, en México y cualquier otra jurisdicción, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, leyes en materia de valores, de competencia económica y demás disposiciones aplicables en México y/o en el extranjero, según corresponda...”

n. Derecho de Desistimiento

Los Tenedores que hayan aceptado la Oferta, tendrán el derecho, previo a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, de desistirse de su aceptación de la Oferta en cualquier momento, sin penalidad alguna, incluyendo aquellos casos en donde se presentase una modificación relevante a la misma, a juicio de la Comisión en términos de la fracción III del artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores, o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones en términos de las disposiciones aplicables (el “Derecho de Desistimiento”), en el entendido que el Derecho de Desistimiento en ningún caso podrá ser renunciado o prohibido. A efecto que dicho desistimiento se perfeccione, el Custodio deberá entregar una carta de declinación de la Oferta en el formato que se acompaña como Anexo “B” al presente Folleto (la “Carta de Declinación”) a BBVA, previo a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta. La aceptación respectiva se tendrá por desistida al momento de recepción de dicha Carta de Declinación de la Oferta por parte de BBVA, en el entendido que, los Tenedores que hayan ejercido su Derecho de Desistimiento a través de Cartas de Declinación que sean recibidas por BBVA después de las 15:30 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta, podrán ver acreditadas dichos CBFIS el Día Hábil siguiente. . Las Cartas de Declinación de la Oferta, deberán ser llenadas, firmadas y entregadas por mensajería con acuse de recibo a las oficinas de BBVA ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, México dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). Cualquier desistimiento de la aceptación de la Oferta no podrá ser revocado y los CBFIS retirados no deberán considerarse como incluidos en la Oferta. Cada que el Periodo de la Oferta sea extendido en los términos previstos en el Prospecto y Folleto Informativo, los Tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie que hayan aceptado previamente la Oferta, tendrán el derecho a declinar su participación en la misma. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFIS retirados podrán volverse a ofrecer en la Oferta previo a la Fecha de Conclusión de la Oferta; en el entendido que se deberán cumplir todas las condiciones establecidas en la sección 6(k)(ii) del Folleto “Características de la Oferta”-“Procedimiento de la operación”-“Condiciones para la aceptación de los valores”.

Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo la hora de recepción) de cualquier revocación deberá ser determinada por el Oferente, a través de BBVA, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. Del mismo modo, el Oferente tendrá derecho a renunciar a cualquier derecho, defecto o irregularidad, dependiendo de la importancia del mismo, en la revocación de la aceptación de cualquier Tenedor.

No existe penalidad alguna para los Tenedores que ejerzan su Derecho de Desistimiento. Todos los Tenedores podrán ejercer su Derecho de Desistimiento de conformidad con lo establecido en la sección 6. n. del Folleto “Derecho de Desistimiento”.

o. Posibles Participantes

La Oferta está dirigida a todos los Tenedores de CBFIS al 1 de junio de 2026, precisamente el último día del Periodo de Oferta. Los CBFIS de Intercambio podrán ser adquiridos por Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación".

p. Resumen de las características del portafolio inmobiliario del Oferente

El Portafolio está compuesto al 31 de marzo de 2026 por 202 Activos divididos en 68 propiedades en la región Centro, 103 propiedades en la región Norte, 18 propiedades en la región Bajío y Occidente y 13 propiedades en Mercados Secundarios, con 7.6 millones de metros cuadrados de ABR estabilizado (de los cuales 4.7 millones corresponden a la región Centro, 1.7 millones corresponden a la región Norte, 1.0 millones corresponden a la región Bajío y Occidente y 0.2 millones corresponden a Mercados Secundarios). Al 31 de marzo de 2026, la tasa de ocupación de los Activos del Portafolio es del 97.8%. Al 31 de marzo de 2026, los Activos correspondientes al Portafolio están arrendados a un total de 623 Arrendatarios bajo 957 Contratos de Arrendamiento.

q. Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Next podrá instruir al Fiduciario Oferente para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico de Fibra Next 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, Fibra Next estará obligado a distribuir a los Tenedores de sus CBFIS, al menos el 95% de su Resultado Fiscal. No obstante lo anterior, el Resultado Fiscal de Fibra Next, puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

r. Rendimiento y procedimiento de cálculo

A efecto de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, es la intención de Fibra Next llevar a cabo las Distribuciones Totales, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso Oferente apruebe dichas las Distribuciones Totales y los estados financieros del Fideicomiso Oferente en que están basadas. Los CBFIS de Fibra Next no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso Oferente se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

s. Fuente de las Distribuciones

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

t. Obligaciones de Pago

No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIS de Fibra Next.

u. Amortización de los CBFIS

Los CBFIS de Fibra Next no son amortizables.

v. Periodicidad y forma de pago de rendimientos

El Comité Técnico de Fibra Next ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Efectivo en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.

w. Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de CBFIS de Fibra Next 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, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

x. Denominación del representante común de los Tenedores de Fibra Next

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

y. Depositario

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

z. Régimen Fiscal Fibra Next

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.

aa. Actualización Registro Nacional de Valores en relación con los CBFIS de Intercambio

La emisión adicional de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta fue aprobada por la Asamblea General Anual de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026. Se llevó a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores correspondiente a los CBFIS de Intercambio, los cuales quedaron inscritos con el número 3265-1.81-2026-060, según consta en el oficio de autorización número 153/4821/2026 de fecha 30 de abril de 2026.

bb. 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, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025, por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025, según el mismo ha sido o 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 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.

cc. Derechos que confieren a los Tenedores los CBFIS de Fibra Next

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. Periodicidad y forma de pago de 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.

dd. Garantías

Los CBFIs de Fibra Next son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

ee. Políticas de Apalancamiento.

Hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no acuerde algo distinto, el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

ff. Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda.

Hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no acuerde algo distinto, el Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1 (uno) al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, con cifras al cierre del último trimestre reportado. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1 (uno), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

gg. Bienes, derechos o valores fideicomitados.

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.

hh. Activos objeto de Inversión preponderantes.

Activos enfocados al sector industrial, destinados al arrendamiento y/o los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho bien inmueble.

ii. Breve descripción del comportamiento histórico de los activos fideicomitados.

El primer trimestre de 2026 fue el primer periodo completo de operación del portafolio consolidado, el cual mantuvo sólidos niveles operativos, con una ocupación de 97.8% para el ABR estabilizado e incrementos en renovaciones de contratos de aproximadamente 11.4% en pesos y 14.7% en dólares, manteniendo sustancialmente sin cambios la base de inquilinos. Asimismo, el ABR en proceso de estabilización y/o desarrollo continuó avanzando, sin haberse concluido a la fecha.

Adicionalmente, al cierre del trimestre Fibra NEXT contaba con aproximadamente Ps. 10 mil millones en caja, manteniendo flexibilidad financiera para continuar ejecutando su estrategia de inversión y crecimiento.

jj. Operaciones con Valores Objeto de la Oferta

El Oferente declara que el Oferente, y las personas que forman parte del grupo de personas o empresarial al que pertenece el Oferente, no podrán, directa o indirectamente, celebrar operaciones con los valores objeto de esta Oferta fuera de la misma, desde el momento en que el Oferente acordó o decidió llevarla a cabo, hasta su conclusión.

b) Destino de los Fondos

La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente, ya que el objeto de la Oferta es la adquisición de hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie emitidos y en circulación, a cambio del Precio de Compra, mediante una combinación de efectivo y capital.

El monto total de la Oferta asciende a la cantidad de hasta \$37,872,291,400.00 Pesos. La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente, ya que el objeto de la Oferta es la adquisición de hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie emitidos y en circulación, a cambio del Precio de Compra, mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, a un Factor de Intercambio de 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; un precio de \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Los CBFIS de intercambio suscritos y/o colocados serán utilizados, junto con el pago de efectivo hasta el monto máximo total, para la liquidación de la Oferta en los términos establecidos en el presente Folleto. La liquidación de la Oferta sólo considerará la entrega de enteros de CBFIS de Intercambio, por lo que respecto a aquellos que participen en la Oferta y que pudieran corresponderles fracciones de CBFIS de intercambio, tras la aplicación del factor de intercambio referido anteriormente, no les serán entregadas dichas fracciones.

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizará la Opción de Efectivo y/o hasta [378,722,914] CBFIS de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción en Efectivo), los cuales fueron emitidos conforme a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores del 13 de abril de 2026. En la medida en que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie elijan ejercer la Opción de Efectivo o una combinación de Opción de Efectivo y CBFIS de Intercambio, Fibra Next podrá fondear dicha porción en efectivo, total o parcialmente, con recursos propios.

Para mayor información respecto a los recursos a ser utilizados en relación con la Oferta, ver la sección 13 del Folleto "Fuente y monto de los Recursos".

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

c) Plan de Distribución

La presente Oferta contempla la participación de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México como intermediarios. Los Intermediarios ofrecerán los CBFIS de Intercambio a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, de acuerdo con los términos del contrato de intermediación correspondiente. Los Intermediarios no pretenden firmar algún contrato de subcolocación con otros intermediarios ni formar un sindicato.

Lo anterior; en el entendido, para evitar dudas, de que la recepción, entrega, traspaso, registro y demás procesos operativos relacionados con las Cartas de Aceptación o de Declinación y los CBFIS de Intercambio y/o la Opción de Efectivo que participen en la Oferta se realizarán únicamente a través de BBVA, como se describe en este Prospecto y Folleto Informativo.

La siguiente tabla muestra el número de CBFIS de Intercambio suscritos por los participantes en la Oferta a cambio de los CBFIS que son objeto de la Oferta:

Intermediario	Número de CBFIS de intercambio	Número de CBFIS objeto de la Oferta
Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	[•]	[•]
Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	[•]	[•]
Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México	[•]	[•]

La siguiente tabla muestra el monto de la Opción de Efectivo pagado a los participantes en la Oferta a cambio de los CBFIS que son objeto de la Oferta:

Intermediario	Monto en efectivo	Número de CBFIS objeto de la Oferta
Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	[•]	[•]
Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	[•]	[•]
Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México	[•]	[•]

La totalidad de los CBFIS de Intercambio y/o Opción de Efectivo serán intercambiados por BBVA entre los participantes en la Oferta, que eran tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, quienes recíprocamente entregaron sus CBFIS Objeto de la Oferta a favor del Oferente de acuerdo con los términos de la Oferta y el mecanismo de la Oferta. Al tratarse de una Oferta de adquisición y suscripción recíproca, solo los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, o aquellos que actuaron en su nombre en el marco de la Oferta, participarán en la Oferta y en consecuencia suscribirán los CBFIS de Intercambio y/o la Opción de Efectivo de conformidad con lo establecido en este Prospecto.

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly "M" or "Mm".

Fibra Next ofrece (i) el Factor de Intercambio para cada CBFIS de Fibra Macquarie; (ii) con respecto a la Opción de Efectivo, Fibra Next ofrece el Precio de Opción de Efectivo, y (iii) una combinación de CBFIS de FIBRA Next y efectivo al Factor de Intercambio y montos en efectivo descritos en los incisos (i) y (ii) anteriores, a elección del tenedor de los CBFIS de Fibra Macquarie según lo expresado en su Carta de Aceptación; siempre y cuando, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Next a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo, sea hasta el Monto Máximo en Efectivo. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Cabe señalar que aquellos tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan CBFIS de Intercambio recibirán su oferta completa en CBFIS de Intercambio.

Los Intermediarios tomarán las medidas necesarias para garantizar que las prácticas de venta y suscripción se llevaron a cabo de acuerdo con la normativa aplicable, con respecto a los participantes de la Oferta.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que sea tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie que desee participar en la oferta, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de vender sus CBFIS, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para la asignación de los CBFIS de Intercambio no existirán montos mínimos ni máximos por inversionista, ni se utilizó el concepto de *asignación a prorrata* o prioridad ya que los términos de la Oferta se ajustaron exclusivamente al mecanismo de la Oferta en términos del presente Prospecto, el Factor de Intercambio para la asignación de los CBFIS de Intercambio.

La liquidación de la Oferta solo considerará la entrega de CBFIS de intercambio completos; por lo tanto, respecto de quienes participaron en la Oferta y a quienes les hayan podido corresponder fracciones de CBFIS de Intercambio, luego de la aplicación del Factor de Intercambio, dichas fracciones no fueron entregadas.

El número de CBFIS de Intercambio a ser distribuidos por BBVA a cada Custodio participante se realizó de acuerdo con el número total de CBFIS de Fibra Macquarie contenidos en la Carta de Aceptación presentada por cada Custodio y/o el ejercicio de la Opción de Efectivo. En los casos en que el número de CBFIS de Fibra Macquarie distribuidos a un Custodio no fuera un número entero, BBVA otorgará a cada Custodio el número total de CBFIS de Intercambio a los que tenía derecho, si los hubiera, redondeando su fracción correspondiente de CBFIS de Intercambio hacia arriba o hacia abajo de acuerdo con lo siguiente:

BBVA calculará los CBFIS de Intercambio por fracciones y los distribuirá uno por uno y en cuanto al número de CBFIS de Intercambio por fracciones alcanzados entre estos Custodios, dando prioridad a aquellos Custodios que tenían derecho a recibir el número decimal de CBFIS de Intercambio más cercano al siguiente número entero superior; que, como resultado, asumido como las fracciones de CBFIS de Intercambio que de otro modo les corresponderían, se redondearon al número entero inmediatamente mayor de CBFIS de Intercambio.

Como resultado de lo anterior, se redondearon a la baja los CBFIS de Intercambio a solicitar por aquellos Custodios que no fueron objeto del ejercicio establecido en el párrafo anterior.

El redondeo descrito en los dos párrafos anteriores solo se realizará sobre los decimales del número de CBFIS de Intercambio a recibir por cada Custodio; quedando entendido que el redondeo solo aumentó o disminuyó la cantidad de CBFIS de Intercambio correspondientes a cada Custodio hasta el siguiente número entero mayor o menor de CBFIS de Intercambio, respectivamente.

Ni los Intermediarios ni el Oferente serán responsables por los beneficios o daños que el mencionado redondeo a la baja cause a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie, quienes por el solo hecho de participar en la Oferta reconocen y aceptan ser beneficiados o sufrir dicho redondeo a la baja,

renunciando por el hecho de participar en la Oferta a cualquier acción que puedan tener derecho o que se interprete que pueden tener derecho, contra el Oferente o los Intermediarios.

En ningún caso habrá liquidación en efectivo a los Custodios en México, debido a la liquidación de cualquier fracción que haya sido redondeada a la baja.

Los Intermediarios no tienen conocimiento de si los Tenedores, los miembros del Comité Técnico, el Administrador o sus Personas Relacionadas participarán en esta Oferta. Asimismo, con excepción de las actividades de intermediación relacionadas con la presente Oferta y de la prestación de servicios financieros en el curso ordinario de sus operaciones, no se tiene conocimiento de relaciones de negocios o de cualquier otra naturaleza entre los Intermediarios y el Oferente que pudieran representar un conflicto de interés. No se han identificado conflictos de interés, reales o potenciales, derivados de la participación de los Intermediarios en la Oferta, distintos de aquellos inherentes a su carácter de intermediarios en este tipo de operaciones.

d) Gastos de la Oferta

Para mayor información respecto a los gastos relacionados con la Oferta, ver la sección 13 del Folleto "Fuente y monto de los Recursos".

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

e) Funciones del Representante Común de Fibra Next

El Representante Común es Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (o a cualquier entidad designada como sucesora) de los Tenedores Next. Además de las obligaciones estipuladas en los CBFIS, el Fideicomiso Oferente y los demás documentos relacionados con la Oferta, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones impartidas por la mayoría de los Tenedores Next.

Las principales funciones del Representante Común son, sin limitación, las siguientes:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Oferente y en los documentos relacionados con la Oferta;
- (ii) Suscribir el Título que ampare los CBFIS, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso Oferente;
- (iv) Verificar la existencia y el estado del patrimonio del Fideicomiso Oferente, así como verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier Fideicomiso Oferente Subsidiario respecto del cual el Fideicomiso Oferente adquiera Derechos Fideicomisarios;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las colocaciones;
- (vi) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario Next, del Administrador y demás personas que suscriban el Contrato de Administración NEXT y/o los documentos relacionados con la Oferta o que presten servicios al Fideicomiso Oferente en relación con los CBFIS o, en su caso, el patrimonio del Fideicomiso Oferente, de las obligaciones establecidas en los documentos relacionados con la Oferta (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la Emisión) y notificar a los Tenedores Next de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso Oferente; en el entendido de que el Fideicomiso Oferente, el Fiduciario Next, el Administrador y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración NEXT y/o los documentos relacionados con la Oferta, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso (xiv) siguiente, la información y documentación con que cuenten y que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;
- (vii) Notificar a la Comisión, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario Next en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (viii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Fibra Next cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la Ley del Mercado de Valores) o los términos de los CBFIS o del Fideicomiso Oferente así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores Next con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones;
- (ix) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores Next, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario Next en relación con el Fideicomiso Oferente;
- (x) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores Next en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores Next;
- (xi) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico de Fibra Next, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores Next e informar a la Comisión y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores Next, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para lo cual el Fiduciario Next le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso Oferente, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones, las partes reconocen que la publicación, así como las

notificaciones a realizarse físicamente a la Comisión, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario Next en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico de Fibra Next, con copia al Fiduciario Next;

- (xii) Actuar como intermediario ante el Fiduciario Next en representación de los Tenedores Next, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso Oferente y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xiii) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso Oferente, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores Next de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso Oferente, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores Next y se considerarán como aceptados por los mismos;
- (xiv) Solicitar del Fiduciario Next, del Administrador y de las personas que suscriban los documentos relacionados con la Oferta y presten servicios al Fiduciario Next en relación con los CBFIS o, en su caso, el patrimonio del Fideicomiso Oferente, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso Oferente; en el entendido de que el Fiduciario Next y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso Oferente y con los CBFIS con que cuenten y que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera;
- (xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario Next y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores Next residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Representante Común, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso Oferente que al efecto corresponda, a efectos de que puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores Next señalados;
- (xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso Oferente y del Título;
- (xvii) Solicitar por escrito al Fiduciario Next que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración NEXT y/o los documentos relacionados con la Oferta por parte del Fiduciario Next, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos;
- (xviii) En caso de que el Fiduciario Next omita divulgar el Evento Relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho Evento Relevante en forma inmediata;
- (xix) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso Oferente o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (xx) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso Oferente y el título correspondiente;

- (xxi) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al patrimonio del Fideicomiso Oferente, podrá solicitar al Fiduciario Next contratar a terceros que auxilien al Representante Común a preparar la información;
- (xxii) Solicitar a la Asamblea de Tenedores de Fibra Next ordenar e instruir al Fiduciario Next que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores de Fibra Next. En caso de que la Asamblea de Tenedores de Fibra Next no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las Disposiciones o de la Legislación Aplicable; y
- (xxiii) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, la regulación aplicable emitida por la Comisión y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Además, el Representante Común no estará obligado a realizar ningún pago directo para cumplir con los requisitos legales o financieros aplicables a los CBFIS. Si, por cualquier razón, el Fiduciario Next, el suscriptor o cualquier tercero, o cualquier conflicto que involucre a estas partes, impide realizar cualquier pago necesario de los CBFIS, el Representante Común informará a los Tenedores Next sobre la situación y, de conformidad con las resoluciones adoptadas por los Tenedores Next, podrá otorgar derechos o conferir poderes a cualquier persona o grupo de personas para que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable de la autenticidad de los documentos o la información que le proporcionen el Fiduciario Next y el Administrador, tales como informes financieros, evaluaciones de propiedades, documentos de deuda/préstamo, información de cartera o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda requerir y que no haya preparado. El Fideicomiso Oferente establece que todas las acciones tomadas por el Representante Común en nombre de los Tenedores Next bajo el Fideicomiso Oferente, los CBFIS o bajo la Legislación Aplicable, serán vinculantes para los Tenedores Next y se considerarán aceptadas por ellos.

El Representante Común podrá ser removido por los Tenedores Next en una asamblea extraordinaria convocada para tal efecto (siempre que el quórum de asistencia sea igual al menos al 75% de los CBFIS en circulación y la remoción sea adoptada por la mayoría de los Tenedores Next asistentes a la asamblea), pero dicha remoción no surtirá efectos hasta que se haya nombrado un nuevo Representante Común y este haya aceptado dicho nombramiento. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en circunstancias calificadas por un juez, conforme a lo dispuesto por la Legislación Aplicable.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

f) Nombre de las personas con participación relevante en la Oferta

A continuación se incluye una relación de las personas que tuvieron una participación relevante en la Oferta:

Oferente			
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)		
Fideicomitente	Fiduciario		
 Nearshoring Experts & Technology, S.C.	 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401		
Intermediarios			
 Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	 Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	 Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México	
Asesor Financiero			
 Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	 BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	 Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México	 Mexcap Partners, S.C.
Auditor Externo			
	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquía, S.C. Afilada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited		
Asesor Legal			
	Bufete Robles Miaja, S.C.		
Asesor Fiscal			
	De Anda, Torres, Gallardo y Cia., S.C. de R.L. de C.V. Miembro de Moore Global Network Limited		

Los asesores financieros asesoraron al Oferente financieramente respecto a los trámites de la Oferta.

Los expertos o asesores que se mencionan anteriormente, no son propietarios de acciones de Fibra Macquarie o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en la misma.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. será Luis Oyanguren con domicilio ubicado en Paseo de la reforma #505, piso 41, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o al teléfono +52 (55) 5541-3200 o en la siguiente dirección de correo electrónico: luis.oyanguren@barclays.com.

Las personas responsables de la relación con inversionistas por parte de BBVA serán Carlos Javier Pacheco Alvarado y José Arturo Medina Magaldi con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 510, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México o a los teléfonos +52 (55) 6861-4184 y/o +52 (55) 1807-4850 o en las siguientes direcciones de correo electrónico: carlosjavier.pacheco@bbva.com y/o josearturo.medina@bbva.com.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México serán será Xavier Méndez con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Lomas de Santa Fe, CDMX o al teléfono +52 (55) 2226-6056 o en la siguiente dirección de correo electrónico: xavier.mendezazuela@citi.com.

7. Denominación de los intermediarios de la operación



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Casa de Bolsa

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



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

Los Intermediarios de la Oferta no tienen conflicto de intereses en virtud de su participación como intermediarios en la Oferta. No obstante lo anterior, los Intermediarios podrán, periódicamente, ya sea individual o conjuntamente, directamente o a través de sus afiliadas, celebrar operaciones con el Oferente y/o Fibra Macquarie, en el curso ordinario de sus negocios; sin que se considere que dichas operaciones tengan un impacto o se espere que pudieran resultar en un conflicto de interés respecto de la participación del Intermediario en turno, como intermediario en la Oferta.

Los Intermediarios han sido contratados para asistir al Oferente con la Oferta. Todas las decisiones relacionadas con la Oferta serán responsabilidad del Oferente, sin que cualquiera de los Intermediarios incurra en ninguna responsabilidad respecto de dichas decisiones.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. será Luis Oyanguren con domicilio ubicado en Paseo de la reforma #505, piso 41, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o al teléfono +52 (55) 5541-3200 o en la siguiente dirección de correo electrónico: luis.oyanguren@barclays.com.

Las personas responsables de la relación con inversionistas por parte de BBVA serán Carlos Javier Pacheco Alvarado y José Arturo Medina Magaldi con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 510, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México o a los teléfonos +52 (55) 6861-4184 y/o +52 (55) 1807-4850 o en las siguientes direcciones de correo electrónico: carlosjavier.pacheco@bbva.com y/o josearturo.medina@bbva.com.

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México será Xavier Méndez con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Lomas de Santa Fe, CDMX o al teléfono +52 (55) 2226-6056 o en la siguiente dirección de correo electrónico: xavier.mendezazuela@citi.com.

8. Mercado de Valores

El 17 de marzo de 2026, el último día completo de cotización antes del día del anuncio público del Oferente respecto del inicio de los procesos para el lanzamiento de la Oferta, mismo que se divulgó al público inversionista el 18 de marzo de 2026, el precio de cierre reportado en la Bolsa fue de \$39.92 Pesos por CBFi.

Los precios de venta máximo y mínimo de los CBFIS de Fibra Macquarie en la Bolsa en los trimestres correspondientes a los ejercicios sociales 2026 y 2025 respectivamente, fueron:

Periodo	Máximo	Mínimo
2024		
Primer Trimestre	34.12	30.69
Segundo Trimestre	33.15	29.15
Tercer Trimestre	33.58	30.46
Cuarto Trimestre	33.12	30.34
2025		
Primer Trimestre	33.03	30.20
Segundo Trimestre	32.95	29.36
Tercer Trimestre	32.46	30.25
Cuarto Trimestre	34.09	29.57
2026		
Primer Trimestre	43.13	33.67
Al [27] de abril 2026	[45.41]	[43.69]

Al [27 de abril de 2026]

Fuente: [Refinitiv]

Los CBFIS de Fibra Macquarie no cotizan en otras bolsas de valores ni en ningún tipo de mercado regulado, que no sea la Bolsa.

Handwritten marks: a vertical line with a checkmark-like symbol and the letter 'm' below it.

9. Condiciones de la Oferta.

El Oferente no estará obligado a aceptar ningún CBFIS de Fibra Macquarie para su compra, que haya sido ofertado en virtud de la Oferta, si se ha producido y continúa produciéndose alguno de los siguientes hechos o circunstancias (y no han sido (en la medida en que esté legalmente permitido) renunciados expresamente por el Oferente):

- a) Que cualquier autoridad gubernamental, judicial, legislativa o regulatoria en México o en Los Estados Unidos de América haya pasado, emitido, promulgado, aplicado o presentado, o haya amenazado con pasar, emitir, promulgar, aplicar o presentar, cualquier estatuto, ley, norma, regulación, orden ejecutiva, decreto, mandato judicial u otra orden que (a) prevenga o prohíba la consumación de la Oferta, incluyendo sin limitar la Comisión Nacional Antimonopolio o la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, (b) afecte negativamente a los términos y/o condiciones de la Oferta, (c) imponga limitaciones significativas a la capacidad del Oferente (o a la de cualquiera de sus filiales) para adquirir o mantener o ejercer efectivamente los derechos plenos de propiedad de los CBFIS adquiridos de conformidad con la Oferta, incluyendo, sin limitación, el derecho a votar los CBFIS, (d) prohíba, restrinja o haga o busque hacer ilegal el pago de la adquisición de los CBFIS de conformidad con la Oferta, o que imponga daños materiales en relación con las mismas, (e) restrinja o limite las operaciones de negocio de Fibra Macquarie (f) imponga o intente imponer cualquier condición material a la Oferta además de las condiciones establecidas aquí o en otro lugar en relación con estas, ni se iniciará ninguna acción, procedimiento o demanda que pretenda hacer algo de lo ya referido aquí o (g) imponga cualquier limitación a la participación de cualquier tenedor en la Oferta;
- b) Que no se haya obtenido (o haya expirado o de cualquier forma dejado de tener plena eficacia y efecto) cualquier renuncia, consentimiento, prórroga, aprobación, autorización, acción o inacción de cualquier autoridad o agencia gubernamental, pública, judicial, legislativa o regulatoria, incluyendo sin limitar la Comisión Nacional Antimonopolio, u otra parte que sea necesaria para consumir, o para que cualquier tenedor participe en la Oferta, o que cualquiera de dichos consentimientos, prórrogas, aprobaciones, CBFIS o infracciones contenga términos y condiciones, o imponga cualquier requisito o cualquier limitación a la participación de cualquier tenedor en la Oferta y, en cualquier caso inaceptable para el Oferente, a su juicio razonable;
- c) Que cualquier cambio (o cualquier condición, evento o suceso que involucre un posible cambio) ocurra o pueda ocurrir en el negocio, propiedades, activos, pasivos, capitalización, tenencias accionarias, condición (financiera o de otro tipo), operaciones, licencias, concesiones, permisos, solicitudes para permisos, resultados de operación, flujos o prospectos de Fibra Macquarie o de cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas que, a discreción del Oferente sea, o pueda ser, adversa de forma significativa para Fibra Macquarie o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, o que sea del conocimiento del Oferente cualquier hecho que, a su juicio razonable, tenga o pueda tener un efecto adverso significativo con respecto a Fibra Macquarie o cualquiera de sus subsidiarias o del valor de los CBFIS.
- d) Que ocurra o amenace ocurrir (i) una suspensión general en la cotización de, o limitación en la disponibilidad de los precios de, valores en cualquier bolsa de valores o mercado secundario o no regulado (*over-the-counter market*), cualquier disminución en cualquiera de los índices *Dow Jones Industrial Average* o *Standard & Poors Index of 500 Industrial Companies* o S&P/BMV Índice de Precios y Cotizaciones o el S&P/BMV Índice México, por un monto que exceda del 10%, medido a partir del cierre de operaciones del último día de cotización antes de la fecha de inicio de la Oferta, o cualquier cambio adverso significativo, en los precios de los CBFIS en la Bolsa, (ii) una declaración de suspensión de pagos o moratoria bancaria por autoridades federales o locales en México

o en los EUA, sea o no obligatoria (iii) una declaración de moratoria bancaria o cualquier suspensión de pagos con respecto a los bancos por parte de las autoridades federales o estatales en México o en los Estados Unidos de América (sea o no obligatoria), (iv) cualquier limitación (sea o no obligatoria) por cualquier autoridad, o agencia o evento que, a discreción del Oferente, pudiera afectar el otorgamiento de crédito o acceso a financiamiento por bancos o instituciones de crédito, (v) el inicio o escalamiento de una guerra, hostilidades armadas, evento terrorista u otra crisis nacional o internacional que, directa o indirectamente, afecte a México o a los Estados Unidos de América, (vi) cualquier cambio significativo en el tipo de cambio del Peso frente al dólar (moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), o cualquier suspensión de, o limitación a, los mercados cambiarios, financieros o bursátiles correspondientes (sea o no obligatoria), (vii) cualquier cambio en las condiciones generales de carácter político, de mercado, económico o financiero en México o en los Estados Unidos de América que pudiera, a juicio razonable del Oferente, tener un efecto material adverso en el negocio, propiedades, activos, pasivos, concesiones, permisos, aplicaciones a permisos, resultados de operación, flujos de efectivo o prospectos de Fibra Macquarie o de sus subsidiarias, o (viii) en caso de que cualquiera de los actos o eventos antes mencionados exista en la fecha de inicio de la Oferta, entonces, una aceleración o empeoramiento de cualquiera de dichos actos o eventos.

- e) Que el Oferente complete a su entera y discrecional satisfacción su proceso de revisión y análisis de la situación en materia financiera, administrativa, operacional, económica y jurídica de Fibra Macquarie, incluyendo sin limitar que el Oferente, a su discreción, no considere que la información revisada refleja la situación real y actual de Fibra Macquarie en consistencia con la información pública disponible de Fibra Macquarie.
- f) Que no hayan aceptado la Oferta Tenedores que representen más del 50% de los CBFIS emitidos y en circulación, emitidos por Fibra Macquarie.
- g) Que haya ocurrido cualquier situación que genere un efecto material adverso, a discreción del Oferente.

La existencia de cualquiera de las condiciones de la Oferta será determinada por el Oferente, a su sola discreción. Estas condiciones son en beneficio exclusivo del Oferente y pueden ser invocadas, utilizadas o ejercidas, determinadas por el Oferente, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. También pueden ser dispensadas por el Oferente (hasta donde sea legalmente permitido) en todo o en parte en cualquier tiempo y de tiempo en tiempo, a su entera discreción. La falta por parte del Oferente de ejercer cualquiera de estos derechos no se considerará una dispensa de los mismos. La dispensa de cualquiera de estos derechos respecto a hechos y circunstancias particulares y concretos no significa, ni se considerará como, una dispensa respecto a otros hechos y circunstancias particulares y concretos; y cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y de tiempo en tiempo.

Cualquier determinación por los Inversionistas que involucre los eventos descritos en esta sección del Folleto "*Condiciones de la Oferta*" será final y vinculatoria para las partes.

10. Acuerdos Previos a la Oferta.

A la fecha del presente Folleto, el Oferente no cuenta tenencia alguna de los CBFIS de Fibra Macquarie.

No existen contratos, actos, acuerdos o convenios previos (verbales o escritos) con otros compradores, tenedores y consejeros de Fibra Macquarie, relacionados con ésta, sus CBFIS o la Oferta, distinto a la compra de los CBFIS en los términos descritos en el Folleto, desde el momento en que el Oferente acordó o decidió llevar a cabo la Oferta y hasta su conclusión.

11. Intención y Justificación de la Oferta.

La intención del Oferente es adquirir hasta el 100% de los CBFIS emitidos y en circulación a la fecha de la Oferta con el objetivo de obtener el control de Fibra Macquarie, debido a que Next cree en el potencial de Fibra Macquarie y que su portafolio de propiedades estabilizadas se ubica en zonas clave que complementan y fortalecen su portafolio actual. La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento tanto orgánico como inorgánico de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México buscando generar nuevos proyectos que amplíen los rendimientos y contribuyan al crecimiento de los retornos actuales. Asimismo, tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo. Creemos que la combinación de los negocios fortalecerá aún más nuestra posición privilegiada para aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario industrial y logístico mexicano a medida que la economía mexicana continúa expandiéndose, apoyados por nuestro derecho de adquisición preferente sobre cualquier activo con vocación industrial de E- Group y nuestro acceso exclusivo a su banco de terrenos. Tenemos la intención de continuar buscando activamente oportunidades para desarrollar la reserva de tierra actualmente en el portafolio de Next Properties y, de concretarse la Oferta, también la de Fibra Macquarie, así como paralelamente cerrar adquisiciones estratégicas de propiedades estabilizadas ubicadas en zonas clave que sigan complementando y fortaleciendo nuestro portafolio actual.

Además de que NEXT estima que el Precio de Compra representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, también considera que generaría valor para Fibra Next y los tenedores de Fibra Macquarie mediante: (1) la consolidación de la plataforma inmobiliaria industrial más grande de México, a través de Next Properties, y alineada con algunos de los patrocinadores inmobiliarios más grandes de México (Fibra Uno e E-Group); (2) fortalecimiento y complementariedad únicos de los portafolios en términos de región, industria y moneda; (3) eficiencias operativas y sinergias de una plataforma como la de Next; (4) estrategia de crecimiento intencional con un racional claro.

12. Propósitos y Planes.

Propósito de la Oferta

El objetivo principal de la Oferta es adquirir la totalidad de los CBFIS.

Razones del Oferente para la Oferta

Para el Oferente, la potencial adquisición, y consecuentemente la Oferta, forman parte de la estrategia de crecimiento de Fibra Next en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo, tal como lo manifestó el Oferente en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el cual se transcribe a continuación:

“FIBRA NEXT REALIZARÁ OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN POR HASTA EL 100% DE FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, México, a 18 de marzo de 2026.

Fibra NEXT (BMV: NEX25) (“NEXT”) informa que realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la cual ofrecería una combinación de efectivo y capital, e iniciará conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada. NEXT estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas.

La oferta estaría sujeta a ajustes y condiciones habituales para este tipo de operaciones.

La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.

NEXT reitera su compromiso de mantener informado al público inversionista respecto del desarrollo de esta operación, de conformidad con la legislación aplicable y a la brevedad estará solicitando las correspondientes autorizaciones corporativas por parte de sus tenedores.”

En este sentido, el 7 de abril de 2026 el Oferente informó al público de los avances con diferentes autoridades en relación con la consecución de la Oferta:

“FIBRA NEXT INFORMA AVANCES RELACIONADOS CON LA POTENCIAL OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, México, a 7 de abril de 2026.

Fibra NEXT (BMV: NEX25) (“NEXT”) informa al público inversionista que, en seguimiento al evento relevante publicado el 18 de marzo de 2026, se convocó a la Asamblea de Tenedores de NEXT a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026, en la cual se someterán a consideración de los tenedores las aprobaciones corporativas necesarias para la implementación de la potencial oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12).

Asimismo, NEXT informa que ya fueron presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores los documentos relacionados con dicha operación, y que también fue ingresado el trámite correspondiente ante la Comisión Nacional Antimonopolio. NEXT continuará avanzando en la obtención de las autorizaciones corporativas, regulatorias y demás aprobaciones necesarias para, en su caso, proceder con el lanzamiento formal de la oferta, de conformidad con la legislación aplicable y sujeto a las condiciones habituales para este tipo de operaciones...”

En este sentido, el 27 de abril de 2026 el Oferente informó al público sobre la mejora de intención de oferta:

"FIBRA NEXT MEJORA OFERTA POR FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, México, a 27 de abril de 2026.

Fibra NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informa la mejora de su intención de oferta pública de adquisición anunciada desde el 18 de marzo de 2026, respecto a la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie, a un factor de intercambio incrementado de 0.475 CBFIs de NEXT por cada CBFI de FIBRA Macquarie o un monto en efectivo igual a MXN\$47.50 por CBFI de FIBRA Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de MXN\$13,255,301,975.00. Lo anterior, derivado de nuestra confianza en los beneficios estimados de una potencial consolidación de Fibra Macquarie, en el contexto del despliegue acelerado de nuestra estrategia de crecimiento.

En relación con esta intención, la Asamblea de Tenedores de NEXT, el 13 de abril de 2026, aprobó las resoluciones corporativas necesarias para que NEXT continúe avanzando en la implementación de la oferta pública. Asimismo, NEXT ha cumplimentado los requerimientos para la obtención de las autorizaciones tanto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como de la Comisión Nacional Antimonopolio y no espera obstáculos ni retrasos en estos procesos. NEXT está en absoluta disposición de continuar trabajando con las autoridades competentes de manera eficiente y transparente.

El trámite de autorización ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se encuentra disponible en: <https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaTramite.aspx?param1=FKFzI7LMr8L7Rw%2fLgpiQzA%3d%3d&par am2=dFP1nH3Vbg9hziuiF8lrPw%3d%3d> y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en: <https://www.bmv.com.mx/es/listados-y-prospectos/solicitudes-y-tramites-de-listado>.

NEXT representa una estrategia de crecimiento y creación de valor, a diferencia de otras propuestas de consolidación pasiva de activos estabilizados. Por ende, considera que su propuesta constituye para los inversionistas de FIBRA Macquarie, una opción única que mejora las condiciones de otras intenciones divulgadas tanto para los inversionistas que buscan liquidez, como para los que buscan mejorar su perfil de inversión en un vehículo eficiente e internalizado. Por otra parte, NEXT considera que un potencial desfase razonable y temporal en la operación no debiera determinar las decisiones de inversión de los tenedores de CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie. Además, NEXT confía que, en caso de una transición en la administración de FIBRA Macquarie, ésta se realizaría de manera ordenada, consensuada y en el mejor interés de todos los tenedores de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie y/o Fibra Next..."

Planes para Fibra Macquarie después de la Oferta

Una vez completada la Oferta, la prioridad inmediata del Oferente será asegurar la continuidad operativa de Fibra Macquarie y de los inmuebles que integran su portafolio, así como preservar la calidad de los servicios relacionados con la administración, operación, mantenimiento y atención a sus arrendatarios. Asimismo, esperamos continuar con nuestra revisión de Fibra Macquarie, incluyendo sus activos, estructura corporativa, capitalización, operaciones, propiedades, políticas, dirección y personal, para determinar qué cambios, si es que los hubiera, serían convenientes o deseables una vez concluida la Oferta.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, así como de posibles ofertas subsecuentes (sin que a la fecha sea posible anticipar si dichas ofertas se realizarán y bajo qué términos), de las condiciones de mercado prevaecientes en ese momento y sujeto al cumplimiento de los requisitos previstos en las disposiciones legales aplicables, incluyendo, entre otros, la aprobación de los tenedores, podríamos llevar a cabo los actos que resulten necesarios para solicitar a la Comisión la autorización para cancelar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, así como su desliste de la Bolsa, sin que a la fecha se haya tomado una decisión al respecto.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, también podríamos explorar la posibilidad de implementar cambios en la estructura y gobierno corporativo de Fibra Macquarie y sus subsidiarias, revisar sus prácticas respecto a la distribución de dividendos y la recompra de CBFIs, así como su estructura de capital y apalancamiento. Asimismo, podríamos evaluar otras alternativas estratégicas, tales como fusiones, adquisiciones, financiamientos, otorgamiento de garantías y garantías cruzadas,

consolidaciones, escisiones, reestructuraciones de activos, transformaciones en su administración, acuerdos con sus participantes o partes interesadas, entre otras, incluyendo transacciones entre nosotros, nuestras afiliadas y Fibra Macquarie.

Si bien creemos que Fibra Macquarie puede seguir operando con éxito como una empresa con capital y recursos independientes, y aunque no existe certidumbre respecto de acciones específicas, sería nuestra intención explorar la posibilidad de implementar en Fibra Macquarie principios de gobierno corporativo y una estructura de administración internalizada que reflejen las ventajas y eficiencias actualmente observadas en Fibra Next. Lo anterior, en caso de implementarse, contribuiría a generar eficiencias y beneficios para los Tenedores de Fibra Macquarie, al alinear las prácticas de gestión y supervisión de Fibra Macquarie con los estándares de Fibra Next y optimizar la estructura de costos asociada a la administración del vehículo y del portafolio.

En ese contexto, entre las acciones o planes que podrían evaluarse se encuentran las siguientes:

a) Evaluar las alternativas disponibles respecto de los derechos y obligaciones del administrador de Fibra Macquarie, procurando que cualquier determinación que, en su caso, se adopte resulte favorable para Fibra Macquarie y sus tenedores.

b) En la medida en que las condiciones y razones de negocio resulten favorables en ese momento, evaluar que no se efectúe desinversión alguna del portafolio comercial actual de Fibra Macquarie. A diferencia de un comprador con enfoque y capacidades concentradas exclusivamente en el sector industrial, Fibra Next buscaría aprovechar la plataforma, experiencia, conocimiento institucional, servicios compartidos y sinergias que supone contar con FUNO como parte de su estructura actual de negocio, a efecto de operar dichas propiedades y procurar extraer el máximo valor de las mismas durante el tiempo que resulte conveniente. De darse dichas condiciones, una vez concluida la operación, consideramos que esta estrategia podría mitigar ciertos riesgos de ejecución, así como posibles afectaciones de valor asociadas con una venta forzada o no estratégica de activos comerciales.

C) Buscaríamos activamente oportunidades para desarrollar la reserva de tierra actualmente en el portafolio de Next Properties, y de Fibra Macquarie, con el objetivo de generar nuevos proyectos que amplíen los rendimientos y contribuyan al crecimiento de los retornos actuales. Adicionalmente, creemos que estamos en una posición privilegiada para aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario industrial y logístico mexicano a medida que la economía mexicana continúa expandiéndose, apoyados por nuestro derecho de adquisición preferente sobre cualquier activo con vocación industrial de E- Group que nos da acceso a una reserva de suelo de más de 10.6 millones de metros cuadrados con potencial para desarrollar 4.9 millones de metros cuadrados de área bruta rentable y 14.4 millones de metros cuadrados de reserva de suelo en proceso de regularización con potencial para desarrollar 7.2 millones de metros cuadrados de área bruta rentable. Además, nuestras reservas de tierra están ubicadas estratégicamente en mercados con alto potencial de crecimiento, como el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Querétaro y Toluca/Lerma, lo que nos permitirá capitalizar la escasez de oferta del mercado.

Dado lo anterior, creemos que somos la plataforma industrial con mayor potencial de crecimiento que ofrece una creación de valor inigualable para todos nuestros Tenedores ya que contamos con características únicas que ningún otro competidor posee, incluyendo: (i) una plataforma de escala, internalizada y eficiente; (ii) un vehículo de desarrollo dentro de la FIBRA del cual todos nuestros Tenedores se benefician; y (iii) un acceso único a una de las reservas de suelo más grandes de México con más de 12.0 millones de metros cuadrados de potencial área bruta rentable.

A la fecha de esta Oferta, ni el Oferente, ni ninguna de sus afiliadas o personas relacionadas ha celebrado algún acuerdo o convenio en relación con alguna posible fusión, escisión, disposición de activos u otra operación similar en el negocio principal de Fibra Macquarie.

En el futuro, sin embargo, podríamos considerar dichas operaciones, así como cambios en la estructura corporativa y de capital y en el financiamiento de Fibra Macquarie y sus subsidiarias, así como otras alternativas estratégicas, que podrían, entre otras cosas, resultar en que Fibra Macquarie aumente sus pasivos, contingentes o de otro tipo. Adicionalmente, dependiendo de los resultados de la Oferta, podríamos consolidar la propiedad controladora en Fibra Macquarie, con participaciones previas de nuestras afiliadas.

Aunque no existe un plan específico para futuros gastos de capital, esperamos que Fibra Macquarie, ya sea como un ente independiente o como parte de nuestra estructura, continúe buscando oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico, incluyendo fusiones y adquisiciones o potenciales programas de retorno de capital, incluyendo recompras de CBFIs a través de transacciones en el mercado abierto o de cualquier otro tipo.

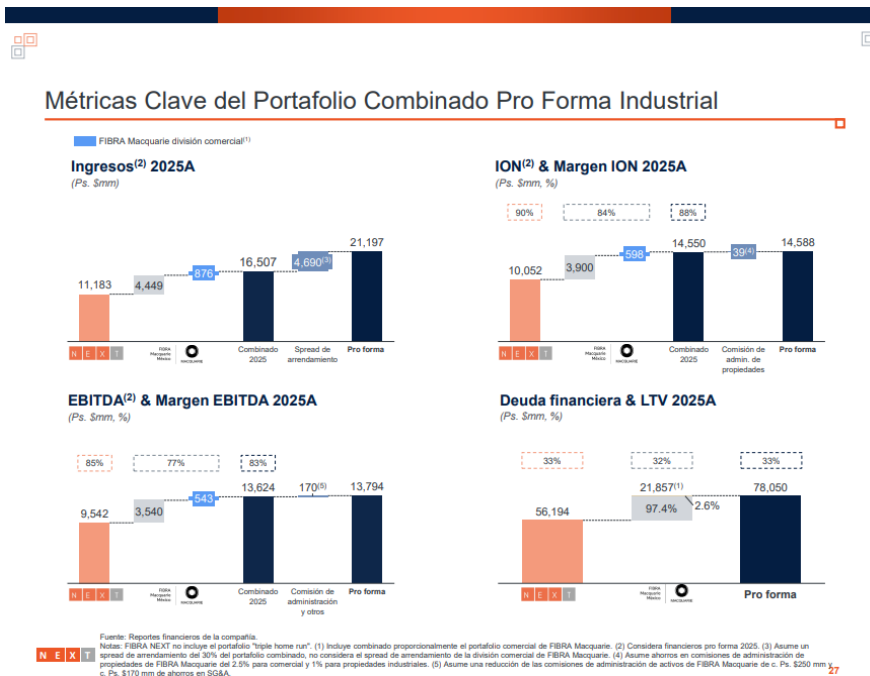
Es posible que, una vez concluida la Oferta, nosotros y nuestras afiliadas tengamos menos del 100% de los CBFIs. La existencia de tenedores minoritarios puede generar gastos adicionales y dar lugar a ineficiencias administrativas. Por ejemplo, es posible que no se logre la cancelación del registro de los CBFIs y la implementación de otros cambios corporativos y estratégicos que podrían ser beneficiosos para Fibra Macquarie.

Esta Oferta no tiene como objeto inmediato la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs. Dependiendo de la cantidad de CBFIs emitidos y en circulación en el mercado después de la conclusión de la Oferta, es posible que, en su caso, tengamos que realizar una oferta adicional por los CBFIs. No se puede asegurar que efectuaremos una oferta adicional.

Una vez concluida la Oferta, también podríamos adquirir CBFIs, incluso mediante compras en el mercado abierto o compras negociadas de forma privada.

Combinación de Negocio y flujos

Con base en lo ya referido en esta sección, una vez concluida la operación, creemos que dadas las condiciones para ello, derivado de la combinación de Fibra Next con Fibra Macquarie, se estima que podríamos llegar a generar ingresos anuales aproximados de 16,507 millones de pesos, con un ingreso operativo neto cercano a 14,550 millones de pesos y un EBITDA de alrededor de 13,624 millones.



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Asimismo, consideramos que podríamos llegar a generar sinergias operativas y de gastos en torno a los \$39 millones de dólares, como se puede ver a continuación:



Para mayor información sobre este tema ver la sección del Folleto 25. “Acontecimientos Recientes – Presentación para posibles participantes en la Oferta”.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Handwritten initials or marks in the bottom right corner.

13. Fuente y Monto de los Recursos.

El Oferente está ofreciendo adquirir los CBFIS mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

El Oferente ofrece adquirir los CBFIS al Precio de Compra. El monto de recursos que requeriría el Oferente para consumir la Oferta dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIS que participen en la Oferta.

El Oferente utilizará recursos propios para cubrir el Monto Máximo en Efectivo de la Oferta que asciende a la cantidad de \$13,255,301,975.00 pesos. La consecución de la Oferta no está condicionada a la obtención de financiamiento.

En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next.

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizará la Opción de Efectivo y/o hasta [378,722,914] CBFIS de Intercambio (sin incluir la Opción de Efectivo). En la medida en que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie elijan ejercer la Opción de Efectivo o una combinación de Opción de Efectivo y CBFIS de Intercambio, Fibra Next podrá fondear dicha porción en efectivo, total o parcialmente, con recursos propios. La emisión adicional de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta fue aprobada por la Asamblea General Anual de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.

El Oferente considera que su condición financiera no es importante para la decisión de un tenedor de CBFIS respecto a su participación en la Oferta, ya que la Oferta (i) se está llevando a cabo por el 100% de los CBFIS emitidos y en circulación; (ii) ofrecería una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos; y (iii) la Oferta no está sujeta a ninguna condición de financiamiento.

Los gastos inherentes a la Oferta, serán asumidos por el Oferente. La totalidad de los gastos estimados para llevar a cabo la Oferta asciende a la cantidad de \$[290,032,528.00] Pesos. Los gastos relacionados con la Oferta se desglosan a continuación:

Gasto	Monto	IVA	Total
Estudio y la tramite de solicitud (Comisión):	\$32,528.00	N/A	\$32,528.00
Comisión por intermediación (Intermediarios) ⁽¹⁾	\$[15,000,000.00]	\$[2,400,000.00]	\$[17,400,000.00]
Asesor Legal del Oferente	\$[10,000,000.00]	\$[1,600,000.00]	\$[11,600,000.00]
Asesores Financieros del Oferente ⁽¹⁾	\$[213,750,000.00]	\$[34,200,000.00]	\$[247,950,000.00]
Asesor Fiscal del Oferente y otros asesores	\$[9,000,000.00]	\$[1,440,000.00]	\$[10,440,000.00]
[Honorarios Fiduciario]	\$[500,000.00]	\$[80,000.00]	\$[580,000.00]
Honorarios Auditor	\$[1,750,000.00]	\$[280,000.00]	\$[2,030,000.00]
TOTAL	\$[250,032,528.00]	\$[40,000,000.00]	\$[290,032,528.00]

(1) Distribución final por intermediario y por asesor a definirse.

8
4
m

14. Tenencia de CBFIS

A la fecha del presente Folleto, el Oferente no cuenta tenencia alguna de los CBFIS de Fibra Macquarie.

A continuación, se indica el número total de CBFIS emitidos y en circulación que el Oferente pretende adquirir mediante la Oferta:

Serie	Número de CBFIS	Porcentaje
FIBRAMQ 12	797,311,397	100%
Total	797,311,397	100%

Sujeto a que se consume la Oferta, si los Tenedores venden sus CBFIS, el Oferente pretende adquirir hasta el 100% de los CBFIS emitidos y en circulación.

La totalidad de CBFIS en la tesorería de Fibra Macquarie representan hasta 1,261,776,020 CBFIS.

La totalidad de CBFIS autorizados de Fibra Macquarie representan hasta 2,059,087,417 CBFIS.

15. Consecuencias de la Oferta

La consumación de la Oferta reducirá en forma sustancial el número de tenedores de CBFIS, por lo que es posible que no exista mercado secundario activo para los CBFIS con posterioridad a la Fecha de Conclusión de la Oferta.

En tanto no se cancele la inscripción de los CBFIS en el Registro Nacional de Valores y el listado correspondiente en la Bolsa, Fibra Macquarie continuará sujeta a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones y demás disposiciones aplicables, incluyendo las relativas a la revelación periódica de información, así como a la supervisión y vigilancia de la Comisión.

Ciertos efectos en México

Mercado para los CBFIS y Desliste en México

El Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que esta se haya consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables. Esta Oferta no tiene como objeto inmediato, la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS.

Lo anterior en el entendido que aún de contarse con el consentimiento de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, otorgado mediante acuerdo de asamblea de tenedores, de no cumplirse los demás supuestos previstos por las disposiciones normativas aplicables, Fibra Macquarie o el Oferente, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias y/o afiliadas, entre otras medidas, podría tener o querer llevar a cabo una oferta subsecuente, así como en su momento constituir un fideicomiso de adquisición de remanentes, para mayor información sobre el fideicomiso referido ver la sección 19 “Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la Cancelación en el Registro” de este Prospecto y Folleto Informativo.

Conforme a lo dispuesto en las secciones 17 “Mantenimiento o Cancelación de la Inscripción” y 19 “Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la cancelación en el Registro” del Folleto, si una vez concluida la Oferta hubiere aún CBFIS en manos del público inversionista, y de así proceder, la Comisión hubiera aprobado la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, Fibra Macquarie o el Oferente, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas constituiría un fideicomiso irrevocable, al cual se aportararán y quedarán afectos durante un periodo mínimo de seis meses contados a partir de la fecha de la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS, los recursos suficientes para adquirir CBFIS de los propietarios de CBFIS que no hayan participado en la oferta en turno, a un precio de compra idéntico al de la Oferta, o si llegaren a efectuarse ofertas subsecuentes, el de la última en turno. No es posible anticipar si se realizará, y si se decide llevar a cabo en qué momento y bajo qué condiciones se llevará a cabo una oferta subsecuente ni si el precio ofrecido en la misma será similar al ofrecido en la Oferta.

En el caso que algún Tenedor no participe y no entregue sus CBFIS conforme a la Oferta o no entregue sus CBFIS posteriormente al fideicomiso antes mencionado, dicho tenedor se convertirá en tenedor de una empresa privada, perdiendo sus CBFIS liquidez, situación que posiblemente afecte su precio de manera significativa.

Al consumarse la Oferta, el Oferente o Fibra Macquarie podrían adquirir CBFIS, incluyendo a través de operaciones de mercado abierto u operaciones privadas.

Consecuencias Fiscales en México.

Los tenedores de CBFIS que acepten la Oferta, enajenarán tales CBFIS en el entendido que dicha transacción tiene efectos fiscales en México. La venta de CBFIS a través de la Bolsa con motivo de la Oferta podrá resultar en distintas consecuencias fiscales. Ver "sección 23 — Tratamiento Fiscal".

Efecto de la Oferta para Tenedores de Fibra Macquarie

La intención del Oferente es adquirir hasta el 100% de los CBFIS emitidos y en circulación a la fecha de la Oferta con el objetivo de obtener el control de Fibra Macquarie. La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.

No obstante, los tenedores de CBFIS participantes en la Oferta también podrían tener el detrimento potencial de no participar en las ganancias futuras y potencial crecimiento del negocio de Fibra Macquarie. Además de que no tendrían derechos como Tenedores. Los tenedores de CBFIS que no participen en la Oferta y, consecuentemente, no vendan sus CBFIS, continuarían participando en las ganancias futuras y crecimiento potencial del negocio de Fibra Macquarie y continuarían teniendo derechos como Tenedores. Ahora bien, los tenedores de CBFIS que no enajenen sus CBFIS en la Oferta, también continuarían teniendo el riesgo de las pérdidas que se incurran en la operación del negocio de Fibra Macquarie en adelante y en cualquier disminución de valor de Fibra Macquarie.

Conducción del negocio de Fibra Macquarie si la Oferta no se consuma

Si la Oferta no se consuma, el Oferente espera que la administración actual de Fibra Macquarie continúe operando el negocio de Fibra Macquarie sustancialmente de la manera en que actualmente lo realiza.

16. Comparación de los derechos de los tenedores.

La Oferta considera exclusivamente el pago de un Precio de Compra por el Oferente a los participantes en la Oferta, de consumarse ésta, y en caso de que los Tenedores elijan que una parte del Precio de Compra se pague de forma total o parcial con CBFIS emitidos por el Oferente los posibles vendedores y adquirentes de CBFIS deberán considerar lo siguiente.

El clausulado del Contrato de Fideicomiso del Oferente y el Contrato de Fideicomiso de Fibra Macquarie y, consecuentemente, los certificados emitidos por cada uno confieren a sus tenedores sustancialmente similares derechos y obligaciones. Asimismo, confieren a sus tenedores los derechos previstos en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones. En términos generales, y de forma no exhaustiva, los principales derechos y obligaciones otorgados a los tenedores de los certificados emitidos por cada uno son los siguientes:

a) Los tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del representante común, pudiendo votar en asamblea de tenedores su remoción y la designación de su sustituto.

b) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIS en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al representante común que convoque a una asamblea de tenedores; y (ii) a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

c) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIS en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea de tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV). La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

d) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIS en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIS en circulación.

e) Los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIS en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador/subsidiaria por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

f) Los tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la asamblea de tenedores, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

g) Los tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las asambleas de tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIS.

h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás tenedores reunidos en asamblea de tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFIS de que sean titulares.

i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la asamblea de tenedores, que (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el fideicomiso; o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria; o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;

ii. Exigirle al fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el fideicomiso y el título respectivo;

iii. Exigirle al representante común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

iv. Exigirle al representante común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

j) Derecho a recibir, en términos del fideicomiso, las distribuciones.

Sin embargo, existen ciertas diferencias entre los derechos de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie y los derechos de los tenedores de CBFIS Fibra Next. A continuación se presenta un listado general y no exhaustivo, a tomar en cuenta por los Tenedores de Fibra Macquarie:

a) Modificación de los Fines del Fideicomiso: Mientras que Fibra Macquarie requiere el voto favorable de los tenedores que representen al menos el 95% de los CBFIS en circulación, Fibra Next establece este umbral en el 85% de los certificados para autorizar cualquier cambio en sus objetos o fines.

b) Remoción del administrador: En cuanto al proceso de destitución de la administración, Fibra Macquarie exige una Asamblea Extraordinaria de Tenedores con un quórum de asistencia de más del 50% de los certificados en circulación, bajo la condición de excluir del cómputo y de la votación a aquellos títulos que sean propiedad del administrador o sus afiliadas para evitar conflictos de interés. En contraste, Fibra Next requiere una mayoría calificada más elevada, del 66% de los CBFIS en circulación, estipulando que los tenedores relacionados o con conflicto de interés deben abstenerse de votar.

c) Facultades del Presidente del Comité Técnico: Fibra Next otorga un voto de calidad al presidente del Comité Técnico en caso de empate y el derecho a vetar resoluciones relevantes para obligar a una nueva discusión del asunto. Por el contrario, el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie no contempla facultades de veto ni voto de calidad para su presidente, rigiéndose las sesiones por el voto favorable de más del 50% de los miembros o suplentes presentes con derecho a voto.

d) Comités: Fibra Next dispone que los Miembros Independientes deben constituir la mayoría en los comités de Auditoría y de Prácticas. Por su parte, Fibra Macquarie define que su Comité de Auditoría, debe estar integrado exclusivamente por tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

e) Restricciones a la Transmisión de Títulos: Fibra Next incorpora una cláusula de protección donde cualquier adquisición posterior a la emisión inicial que resulte en una acumulación del 10% o más de los certificados por una misma persona o grupo requiere la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de los independientes. En contraste, el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie no especifica una restricción de aprobación previa para la compra de títulos en el mercado secundario bajo este umbral específico.

17. Mantenimiento o Cancelación de la Inscripción.

El Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que esta se haya consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables. Esta Oferta no tiene como objeto inmediato, la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS.

Lo anterior en el entendido que aún de contarse con el consentimiento de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, otorgado mediante acuerdo de asamblea de tenedores, de no cumplirse los demás supuestos previstos por las disposiciones normativas aplicables, Fibra Macquarie o el Oferente, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias y/o afiliadas, entre otras medidas, podría tener o querer llevar a cabo una oferta subsecuente, así como en su momento constituir un fideicomiso de adquisición de remanentes, para mayor información sobre el fideicomiso referido ver la sección 19 “Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la Cancelación en el Registro” de este Prospecto y Folleto Informativo.

Si los Tenedores venden sus CBFIS, el Oferente pretende adquirir hasta el 100% de los CBFIS y, en su caso, determinar en su momento si resultaría conveniente promover la cancelación de su inscripción en el Registro Nacional de Valores, así como la consecuente cancelación de su listado en la Bolsa si, entre otros requisitos, se obtiene la aprobación del 95% de los Tenedores de los CBFIS. Dependiendo del resultado de la Oferta, una vez que se haya consumado, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos, por las disposiciones legales aplicables, se determinará si resulta conveniente solicitar a la Comisión la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS así como la cancelación del listado de los CBFIS en comento en la Bolsa, con objeto de que éstas últimas dejen de cotizar en dicho mercado de valores.

Conforme a lo dispuesto en esta sección y la sección 19 del Folleto “Fideicomiso para la Adquisición de Valores posterior a la cancelación en el Registro”; si una vez concluida la Oferta hubiere aún CBFIS en manos del público inversionista; y los Tenedores aprueban la cancelación de los CBFIS de Fibra Macquarie en términos del mismo artículo; entonces y de así proceder, la Comisión y la Bolsa hubiesen aprobado la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y del listado de las mismas en la Bolsa, el Oferente o Fibra Macquarie, constituiría un fideicomiso al cual se aportararán y quedarán afectos durante un periodo mínimo de seis meses contados a partir de la fecha de cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS de Fibra Macquarie, los recursos suficientes para adquirir los CBFIS de los propietarios de CBFIS que no hayan participado en la oferta en turno, en lo aplicable y en consistencia el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie, en su caso, a un precio de compra idéntico al de la Oferta, o si llegaren a efectuarse ofertas subsecuentes, el de la última en turno. No es posible anticipar si se realizará, y si se decide llevar a cabo en qué momento y bajo qué condiciones se llevará a cabo una oferta subsecuente ni si el precio ofrecido en la misma será similar al ofrecido en la Oferta.

Aún si los Tenedores consienten a la cancelación de la inscripción en el Registro en acuerdo de asamblea correspondiente, dicha cancelación únicamente se otorgará siempre y cuando Fibra Macquarie haya dado cumplimiento al artículo 108, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores, y la Comisión la autorice en dichos términos. En cualquiera de estos casos, los CBFIS continuarían inscritas en el Registro y listadas en la Bolsa.

Normas legales en caso de cancelación de la inscripción de valores en el Registro.

La regla general de estos procesos contenida en el artículo 108, fracción III de la Ley del Mercado de Valores, en lo aplicable y en consistencia el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie, en su caso, dispone que sólo se autorizara la cancelación de la inscripción en el Registro si a juicio de la Comisión se cumplen los requisitos previstos en el artículo en comento.

Escenarios Posibles de Cancelación.

Dependiendo del resultado de la Oferta, una vez que se haya consumado, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables, y suponiendo que el Oferente decida proceder a la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS, en cumplimiento de las disposiciones aplicables podrían darse, entre otros, las siguientes hipótesis tendientes a la cancelación de la inscripción en el Registro:

1. Cancelación Inmediata

Si el porcentaje que mantenga el gran público inversionista después de la Oferta lo amerita, si se determina que va a solicitarse la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, y la Asamblea de Tenedores de Fibra Macquarie lo aprueba, se solicitaría la cancelación inmediata, de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS y su correspondiente listado en la Bolsa. El porcentaje requerido para obtener dicha autorización deberá de ser igual o superior al 95% de los CBFIS en circulación.

Lo anterior en el entendido que aún de contarse con el consentimiento de los Tenedores que representen el 95% o más de los CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, otorgado mediante acuerdo de asamblea de tenedores, de no cumplirse los demás supuestos previstos por las disposiciones normativas aplicables, Fibra Macquarie o el Oferente, directa o indirectamente a través de sus subsidiarias y/o afiliadas, entre otras medidas, podría tener o querer llevar a cabo una oferta subsecuente, así como en su momento constituir un fideicomiso de adquisición de remanentes, para mayor información sobre el fideicomiso referido ver la sección 19 “Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la Cancelación en el Registro” de este Prospecto y Folleto Informativo.

2. Cancelación Diferida

Si el porcentaje que mantenga el gran público inversionista después de la Oferta lo amerita, el Oferente, dependiendo del resultado de la Oferta y la revisión detallada de las condiciones sobre las que se ha realizado la misma, podría considerar realizar una oferta pública de compra subsecuente para lograr ubicarse en el supuesto previsto en el inciso 1, anterior.

No es posible anticipar si se realizará, y si se decide llevar a cabo en qué momento y bajo qué condiciones se llevará a cabo una oferta subsecuente ni si el precio ofrecido en la misma será similar al ofrecido en la Oferta.

El Oferente no puede determinar en este momento si los CBFIS se mantendrán inscritos en el Registro y listadas en la Bolsa, o si, en su caso, dependiendo del resultado de la Oferta, si se podría llegar a proceder a la cancelación de su inscripción en el Registro, debido, entre otras, a las siguientes consideraciones:

- ✓ El Oferente no puede determinar el número de CBFIS que serán adquiridas en la Oferta;
- ✓ El Oferente no puede asegurar la creación de un fideicomiso en forma subsecuente al vencimiento de la Oferta, toda vez que lo anterior dependerá del resultado de la misma si se solicita la cancelación de la inscripción en el Registro;
- ✓ El Oferente no puede asegurar que se cancele la inscripción en el Registro de los CBFIS después de una oferta subsecuente, lo cual dependerá del porcentaje de CBFIS, que el Oferente logre adquirir; y,
- ✓ En caso que los CBFIS dejen de ser consideradas como título valor de los que se colocan entre el gran público inversionista, con motivo de la eventual cancelación de su inscripción en el Registro, la enajenación de dichos CBFIS realizada por personas físicas estará

sujeta al impuesto sobre la renta aplicable en México, aun cuando tales CBFIS sean enajenadas a través del fideicomiso que, en su caso, se constituya, en lo aplicable y en consistencia el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie, en su caso. Para mayor información relativa a las posibles consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los CBFIS a través del fideicomiso ver la sección 23 del Folleto "Tratamiento Fiscal".

Los plazos para el proceso de cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores son indefinidos, dependen de que la emisora en turno haya dado cumplimiento con lo previsto en el artículo 108, fracción III de la Ley del Mercado de Valores, pero generalmente suelen tardar aproximadamente dos meses en concluir, y no es posible determinar el plazo exacto para su terminación.

Derechos Corporativos.

Diversos derechos corporativos de consecución exigen un determinado porcentaje para ser ejercitados y, por tanto, es posible que, como consecuencia de la Oferta, los CBFIS en poder de tenedores distintos al Oferente no sean suficientes para el ejercicio de dichos derechos, tales como la designación de consejeros, acción de responsabilidad civil contra consejeros, derecho a solicitar la convocatoria a asambleas, derecho a aplazar resoluciones de asamblea y a oponerse a resoluciones de asambleas.

18. Opinión del Comité Técnico de Fibra Macquarie y Experto Independiente

El Oferente no tiene contemplado obtener una opinión emitida por experto independiente respecto al Precio de Compra.

El Oferente desconoce si los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie decidirán dar a conocer al público inversionista a través de la Bolsa su opinión respecto del Precio de Compra y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta.

De conformidad con la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie, a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la Oferta, elaborarán, escuchando al comité competente para tal efecto, y darán a conocer al público inversionista a través de la Bolsa, su opinión respecto del Precio de Compra y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de sus miembros respecto de la Oferta. La opinión del Comité Técnico podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate Fibra Macquarie. Asimismo, los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie, deberán revelar al público, junto con la opinión antes mencionada, la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. La Comisión podrá requerir al Oferente que amplíe el plazo de la Oferta, o bien, reducir el plazo dentro del cual los miembros del Comité Técnico de Fibra Macquarie den a conocer al público inversionista las opiniones antes mencionadas, cuando juicio de la Comisión dichos actos contribuyan a la toma de decisiones de inversión.

19. Fideicomiso para la Adquisición de Valores, posterior a la cancelación en el Registro.

Si los Tenedores venden sus CBFIS, el Oferente pretende adquirir hasta el 100% de los CBFIS y, en su caso, determinar en su momento si resultaría conveniente promover la cancelación de su inscripción en el Registro Nacional de Valores, así como la consecuente cancelación de su listado en la Bolsa si, entre otros requisitos, se obtiene la aprobación del 95% de los Tenedores de los CBFIS. Dependiendo del resultado de la Oferta, una vez que se haya consumado, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos, por las disposiciones legales aplicables, se determinará si resulta conveniente solicitar a la Comisión la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIS así como la cancelación del listado de los CBFIS en comento en la Bolsa, con objeto de que éstas últimas dejen de cotizar en dicho mercado de valores.

De solicitarse la cancelación del registro de los CBFIS, en lo aplicable y en consistencia el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie, en su caso, y en cumplimiento de las disposiciones aplicables, el Oferente o Fibra Macquarie constituiría un fideicomiso al cual se aportaría y quedarían afectos durante un periodo mínimo de seis meses contados a partir de la fecha de cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los emitidos por Fibra Macquarie, los recursos suficientes para adquirir CBFIS o de los propietarios de CBFIS que no hayan participado en la oferta en turno, en lo aplicable y en consistencia el contrato de fideicomiso de Fibra Macquarie, en su caso, a un precio de compra idéntico al de la Oferta, o si llegaren a efectuarse ofertas subsecuentes, el de la última en turno. No es posible anticipar si se realizará, y si se decide llevar a cabo en qué momento y bajo qué condiciones se llevará a cabo una oferta subsecuente ni si el precio ofrecido en la misma será similar al ofrecido en la Oferta.

En el caso que algún Tenedor no participe y no entregue sus CBFIS conforme a la Oferta, u ofertas subsecuentes en su caso, o no entregue sus CBFIS posteriormente al fideicomiso antes mencionado, dicho tenedor se convertirá en tenedor de una empresa privada, perdiendo sus CBFIS liquidez, situación que posiblemente afecte su precio de manera significativa.

Como lo ha anunciado previamente, el Oferente no ha determinado si, en su momento, promoverá que Fibra Macquarie lleve a cabo la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los emitidos por Fibra Macquarie, lo cual dependerá, entre otros factores, del resultado de la Oferta, una vez que esta se haya consumado y de las condiciones de mercado en ese momento, sujeto a que se actualicen los supuestos requeridos por las disposiciones legales aplicables.

Cualquier oferta subsecuente y/o adquisición por el fideicomiso referido en esta sección se llevará a cabo en cumplimiento de la legislación de México.

20. El Oferente

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Historia y Desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

b) Descripción del negocio

Apartado incorporado por referencia a la sección “Descripción del negocio” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

i. Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir

Apartado incorporado por referencia a la sección “Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Apartado incorporado por referencia a la sección “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

iii. Principales clientes

Apartado incorporado por referencia a la sección “Principales Clientes” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

iv. Legislación aplicable y régimen fiscal

Apartado incorporado por referencia a la sección “Legislación Aplicable y Régimen Fiscal” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

v. Recursos humanos

Apartado incorporado por referencia a la sección “El Fideicomiso - Descripción del negocio - (v) Recursos humanos” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

vi. Información de mercado

Apartado incorporado por referencia a la sección “Información de mercado” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

vii. Estructura de administración

Apartado incorporado por referencia a la sección “Estructura de administración” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

viii. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Apartado incorporado por referencia a la sección “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ix. Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Apartado incorporado por referencia a la sección “Derechos” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

x. Distribuciones

Apartado incorporado por referencia a la sección “Distribuciones” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

i. Inmuebles propiedad del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ii. Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Apartado incorporado por referencia a la sección “Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

iii. Evolución de los activos del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Bienes Inmuebles en desarrollo, etc.” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

iv. Desempeño de los activos del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés)” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

v. Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Apartado incorporado por referencia a la sección “Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

vi. Informe de deudores relevantes

Apartado incorporado por referencia a la sección “Informe de deudores relevantes” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Apartado incorporado por referencia a la sección “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

e) Administradores

Apartado incorporado por referencia a la sección “Administradores” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso

Apartado incorporado por referencia a la sección “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Apartado incorporado por referencia a la sección “Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

h) Auditores externos

Apartado incorporado por referencia a la sección “Auditores externos” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Apartado incorporado por referencia a la sección “Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

j) Mercado de capitales

Apartado incorporado por referencia a la sección “Mercado de Capitales” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

i. Estructura del fideicomiso y principales tenedores

Apartado incorporado por referencia a la sección “Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIS” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ii. Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Apartado incorporado por referencia a la sección “Comportamiento de los CBFIS en el Mercado de Valores” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

21. El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso Oferente

- a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Apartado incorporado por referencia a la sección “Historia y Desarrollo del Administrador del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- b) Descripción del negocio

Apartado incorporado por referencia a la sección “Descripción del negocio” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- i. Actividad principal

Apartado incorporado por referencia a la sección “Actividad Principal” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- ii. Recursos humanos

Apartado incorporado por referencia a la sección “Recursos Humanos” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- iii. Estructura corporativa

Apartado incorporado por referencia a la sección “Estructura corporativa” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Apartado incorporado por referencia a la sección “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

c) Administradores y tenedores de los certificados

Apartado incorporado por referencia a la sección “Administradores y Tenedores de los CBFIS” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

22. Información Financiera del Fideicomiso Oferente

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso Oferente

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Información financiera seleccionada del Fideicomiso” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Estado de Situación Financiera, circulante / no circulante” y la sección “Estado de Resultados, resultado del periodo, por función de gasto” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

b) Informe de créditos relevantes

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Informe de créditos relevantes” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i. Resultados de la operación

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Resultados de la Operación” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

iii. Control interno

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Control Interno” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Apartado incorporado por referencia a (i) la sección “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026; así como (ii) la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. Ambos documentos están disponibles para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

23. Tratamiento Fiscal

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertos aspectos fiscales relacionados con el impuesto sobre la renta aplicable bajo las leyes de México que pudieran ser aplicables a la Oferta, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para Usted al tomar la decisión de participar en la Oferta.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Folleto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los tenedores, ya sea de Fibra Next o de Fibra Macquarie y, por ello, se recomienda a cada tenedor consultar a sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales relacionadas con la Oferta. El Oferente, Fibra Macquarie y los Intermediarios no asumen responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los Tenedores que vendan sus CBFIS con motivo de la Oferta.

Los tenedores de CBFIS que acepten la Oferta, enajenarán tales CBFIS en el entendido que dicha transacción tiene efectos fiscales en México.

La venta de CBFIS a través de la Bolsa con motivo de la Oferta, podrá resultar, entre otras, en las consecuencias fiscales siguientes, dependiendo de las características de cada Tenedor:

Consideraciones Fiscales

El resumen del tratamiento fiscal de la Oferta que se presenta en el presente Prospecto y Folleto Informativo no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes en relación con la Oferta o los tenedores en particular. Asimismo, el resumen se basa exclusivamente en la legislación fiscal vigente a la fecha del presente Prospecto y Folleto Informativo. En virtud de lo anterior, este resumen no constituye una recomendación fiscal, por lo que se recomienda a los tenedores consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie a cambio de CBFIS de Intercambio o de la Opción de Efectivo, así como con respecto al régimen fiscal que les sería aplicable como tenedores de los CBFIS de Intercambio, antes de tomar la decisión de aceptar o no la Oferta y de elegir la modalidad de contraprestación respecto al Precio de Compra.

a) Consideraciones fiscales de la enajenación de CBFIS de Fibra Macquarie

En términos generales, el régimen fiscal aplicable a la enajenación de Certificados de participación emitidos por fideicomisos dedicados a la adquisición o construcciones de inmuebles (FIBRAS), por personas físicas y morales residentes en México, así como residentes en el extranjero está previsto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, según se describe a continuación.

(i) Personas físicas residentes en México

El intercambio de los CBFIS de Fibra Macquarie por los CBFIS de Intercambio o por efectivo (de conformidad con la Opción de Efectivo) constituye una enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie para efectos fiscales. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 188, fracción X de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas físicas residentes en México que enajenen Certificados de participación colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa u otros mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos Certificados.

(ii) Personas morales residentes en México

La exención prevista por la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta no es aplicable a personas morales residentes en México y/o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país, por lo que causarán el impuesto sobre la renta correspondiente aplicando la tasa del 30% a la ganancia que obtengan con motivo de la enajenación, salvo tratándose de entidades exentas del pago del impuesto sobre la renta, como es el caso de las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES). En términos generales, la ganancia se determinará restando del ingreso obtenido con motivo de la enajenación, el costo promedio (actualizado en su caso) por certificado de participación de cada uno de los Certificados objeto de la enajenación.

(iii) Residentes en el extranjero

En términos de la fracción X del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en México, que enajenen Certificados de participación colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa u otros mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos Certificados.

(iv) Certificados obtenidos como contraprestación por la aportación de inmuebles a Fibra Macquarie

Es importante mencionar que las personas que hubiesen aportado bienes inmuebles al fideicomiso y recibido certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, y que hubiesen optado por diferir el impuesto sobre la renta en términos de la fracción XI del artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, – salvo en aquellos casos en que el pago del impuesto sobre la renta diferido ya se hubiera realizado por motivo de algún evento anterior a esta enajenación, – estarían obligadas al pago del impuesto sobre la renta diferido en el momento en que enajenen los CBFIS de Fibra Macquarie, debiendo actualizar el monto del impuesto causado por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles hasta el mes en que tenga lugar la enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie.

(v) Otros impuestos

No se pagará el impuesto al valor agregado por la enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie, al tratarse de la enajenación de CBFIS encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores realizada a través de una bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

En términos generales, la enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie no debería causar impuesto sobre adquisición de inmuebles.

En términos del artículo 9, fracción VII, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación de CBFIS de Fibra Macquarie no pagará del impuesto al valor agregado siempre que dichos instrumentos se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y que la enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en los mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

Los impuestos sobre adquisición o traslado de dominio sobre bienes inmuebles se rigen conforme a la legislación del Estado de la República Mexicana en el que se encuentren los bienes inmuebles. No obstante, en términos generales, toda vez que los CBFIS de Fibra Macquarie no constituyen propiedad sobre el suelo o las construcciones adheridas a éste que forman parte del patrimonio de Fibra Macquarie, existen fundamentos sólidos y razonables para sostener que la enajenación de los CBFIS de Fibra Macquarie no debería estar sujeta al pago de dichos impuestos, sin embargo, se recomienda realizar el análisis de las distintas legislaciones estatales en las que se encuentran los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de Fibra Macquarie.

A la fecha, la legislación fiscal federal en vigor no contempla impuestos sucesorios, de timbre, sobre inscripciones de emisiones u otros impuestos similares.

b) Régimen fiscal aplicable a los tenedores que reciban CBFIS de Intercambio

Tratándose de CBFIS colocados entre el gran público inversionista, como será el caso de los CBFIS de Intercambio, el intermediario financiero que tenga depositados dichos certificados estará obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda sobre el resultado fiscal que sea distribuido a los tenedores, aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido. La obligación de realizar dicha retención no será aplicable con respecto a tenedores que se encuentren exentos del impuesto sobre la renta con respecto a dichos ingresos.

El intermediario financiero no estará obligado a realizar retención alguna con respecto al resultado fiscal que sea distribuido en favor de sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES), las cuales no califican como contribuyentes del impuesto sobre la renta en términos del artículo 79, fracción XXI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. De igual modo, tampoco deberá efectuarse retención alguna con respecto a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a que se refiere el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Los tenedores de CBFIS que sean residentes en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país estarán obligados a acumular el resultado fiscal que les sea distribuido por el fiduciario o intermediario financiero, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de dichos certificados, salvo que los tenedores estén exentos del pago del impuesto sobre la renta. Los tenedores podrán acreditar el impuesto que les hubiese sido retenido por el intermediario financiero, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que reciban la distribución o se considere obtenida dicha ganancia.

Tratándose de personas físicas residentes en México, éstas deberán considerar el resultado fiscal que les sea distribuido como ingresos por arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso de residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, la retención que efectúe el intermediario financiero se considerará como pago definitivo del impuesto sobre la renta.

c) Régimen fiscal aplicable a los actuales tenedores de CBFIS Fibra Next

No se esperan consecuencias fiscales para los actuales tenedores de CBFIS Fibra Next como resultado de la adquisición de hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIS de Fibra Macquarie mediante la Oferta. Por lo que el tratamiento fiscal vigente para los tenedores de CBFIS Fibra Next seguirá siendo el mismo conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones aplicables.

Se espera que llevar a cabo la Oferta en los términos planteados no debería generar ingresos acumulables que incrementen el resultado fiscal de Fibra Next en el ejercicio fiscal en cuestión.

La autoridad tributaria no se ha pronunciado sobre la Oferta, por lo que podría concluir que el régimen fiscal aplicable al fideicomiso resulte distinto al actual régimen aplicable.

Las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones fiscales señaladas en el presente. En ese sentido, si bien el asesor fiscal considera que existen elementos sólidos que soportan dichas conclusiones, no se puede garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia ante los tribunales competentes.

En caso de que, una vez consumada la Oferta y la Transacción, la autoridad tributaria lleve a cabo una revisión de la Oferta y la Transacción que se describe en el presente Prospecto y Folleto Informativo, podría concluir que el régimen fiscal aplicable a Fibra Next o a Fibra Macquarie es distinto al actual régimen aplicable. En caso de materializarse cualquier cambio en el régimen fiscal aplicable a Fibra Next o a Fibra Macquarie en el futuro, dicha circunstancia podría tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados de Fibra Next, Fibra Macquarie y/o de sus tenedores.

Información de Fibra Macquarie: La información sobre la situación administrativa, financiera, operacional y/o jurídica de Fibra Macquarie contenida en este Prospecto y Folleto Informativo fue extraída del Reporte Anual de Fibra Macquarie por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Macquarie.

El Oferente realiza la Oferta a que se refiere este Prospecto y Folleto Informativo única y exclusivamente con base en la información pública que Fibra Macquarie ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista a esta fecha. En consecuencia, ni el Oferente ni el Intermediario tienen o asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que Fibra Macquarie pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

24. Condiciones Legales.

Mediante la Oferta, el Oferente propone, desde la Fecha de Inicio hasta la Fecha de Conclusión de la Oferta, a los tenedores de CBFIS, pertenecientes al público inversionista, vincularse en los términos y condiciones contenidos en el Folleto. Por lo tanto, al participar en la Oferta, transmitiendo u ordenando la transmisión de sus CBFIS a BBVA, conforme al procedimiento descrito en el Folleto, Usted expresa, sin necesidad de ulterior acción o manifestación de su parte, su aceptación íntegra e indivisible, lisa y llana, a, y su conformidad con, los términos y condiciones de la Oferta, según se establecen en el Folleto. Dicha aceptación se considera irrevocable a la Fecha de Conclusión de la Oferta.

En la Fecha de Conclusión de la Oferta, si Usted aceptó la Oferta y entregó, transmitió u ordenó la entrega o transmisión de sus CBFIS en los términos previstos por el Folleto, se entenderá formado un contrato vinculatorio, en los términos y condiciones previstos en el Folleto.

Asimismo, al participar en la Oferta, Usted declara al Oferente que: (i) tiene título legal suficiente respecto a los CBFIS con las que participe en la Oferta, para participar en misma, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Folleto; (ii) ningún tercero tiene título legal o derecho respecto de los CBFIS con las que participe en la Oferta que pudieren restringir o limitar de forma alguna dicha participación; y (iii) no existe impedimento legal, regulatorio y/o contractual alguno que pudiera restringir o limitar la adquisición por parte del Oferente de los CBFIS con las que Usted participe en la Oferta y/o del ejercicio por parte del Oferente de los derechos de dichas CBFIS.

25. Acontecimientos Recientes

Salvo por lo referido en la presente sección, a la fecha del presente Folleto no existen acontecimientos recientes que no se encuentren revelados en el Folleto correspondiente a la Oferta.

FIBRA NEXT MEJORA OFERTA POR FIBRA MACQUARIE

Apartado incorporado por referencia al evento relevante “FIBRA NEXT MEJORA OFERTA POR FIBRA MACQUARIE”, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

FIBRA NEXT INFORMA AVANCES RELACIONADOS CON LA POTENCIAL OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE

Apartado incorporado por referencia al evento relevante “FIBRA NEXT INFORMA AVANCES RELACIONADOS CON LA POTENCIAL OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE”, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 7 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

FIBRA NEXT INFORMA SOBRE RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES PARA LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE

Apartado incorporado por referencia al evento relevante “FIBRA NEXT INFORMA SOBRE RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES PARA LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE FIBRA MACQUARIE”, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 13 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias (Fibra Next)
Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos)

Apartado incorporado por referencia al Anexo a) "Informe de los auditores externos independientes de Fibra Macquarie sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados." del Folleto de Reestructuración Societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias (Fibra Next)
Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral
Al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos)

Apartado incorporado por referencia al Anexo a) "Informe de los auditores externos independientes de Fibra Macquarie sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados." del Folleto de Reestructuración Societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

PRESENTACIÓN PARA POSIBLES PARTICIPANTES EN LA OFERTA⁷

FIBRA NEXT Ofrece a los Tenedores De CBFIs de FIBRA Macquarie una Propuesta de Valor Única con Múltiples Impulsores de Valor



Fuente: Reportes de las compañías.

Notas: (1) Con base en el precio por CBFi de FIBRA NEXT de Ps.\$100.0. (2) Los CBFIs de FIBRA NEXT actualmente cotizan con descuento a VNA debido a restricciones de liquidez. (3) Estimado con base en reportes de mercado de arrendamiento de JLL.

⁷ Para efectos de la Operación, se consideró un precio de referencia de MXN\$100.00 por CBFi de Fibra NEXT, tomando en cuenta, entre otras variables: (i) el costo de capital de Fibra NEXT; (ii) la limitada liquidez del CBFi en el mercado secundario; y (iii) que dicho precio corresponde al precio al que los inversionistas participaron en los levantamientos de capital recientes de Fibra NEXT. Si bien el precio de pizarra puede constituir una referencia, no necesariamente se considera una variable definitiva o determinante tratándose de un valor con limitada liquidez. Por lo anterior, el precio de MXN\$100.00 por CBFi refleja el precio al que Fibra NEXT ha levantado capital tanto en su oferta pública inicial como en su oferta subsecuente, y constituye una referencia razonable del costo de capital con el que Fibra NEXT ha venido operando. En consecuencia, dicho precio fue considerado como una base adecuada para efectos de la Operación.

Handwritten signature or initials.

Detalles de la Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Consideración en acciones y efectivo (a elección del tenedor de certificados) <ul style="list-style-type: none"> – Factor de intercambio fijo de 0.475x CBFIs de FIBRA NEXT por cada CBFi de FIBRA Macquarie – Efectivo de Ps.\$47.50 por CBFi de FIBRA Macquarie (monto máximo en efectivo de \$13,255,301,975, equivalente al 35% del total de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie) • Precio implícito combinado de la oferta de Ps.\$47.50⁽¹⁾ por CBFi <ul style="list-style-type: none"> – Representa una prima del 24.1% sobre el precio no afectado de FIBRA Macquarie por CBFi⁽²⁾
Condicionalidad	<ul style="list-style-type: none"> • Aceptación mínima del 50.1% del total de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie • Aprobación de la CNA
Contrato de Administración	<ul style="list-style-type: none"> • Sin requisito de internalización inmediata – continuidad de la administración preservada • FIBRA NEXT negociará con Macquarie un resultado que sea favorable para todos los grupos de interés • Este enfoque proporciona certeza y plena alineación con los tenedores
Aprobaciones Corporativas y Regulatorias	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de los tenedores de certificados de FIBRA NEXT recibida (13 de abril) • Trámites ante CNBV y CNA realizados (27 de marzo y 6 de abril, respectivamente)

N E X T

Notas: (1) Basado en el precio del CBFi de FIBRA NEXT de Ps.\$100.0. (2) Basado en el precio del CBFi no afectado de FIBRA Macquarie de Ps.\$38.27 al 24/2/2026

Mantener a Macquarie como Administrador Preserva Valor y Permite una Transición Fluida con una Ruta Clara Hacia la Internalización


FIBRA NEXT tiene la intención de mantener a Macquarie como el Manager temporalmente y negociar un resultado favorable para todos los grupos de interés, incluyendo los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie

Preservación Inmediata de Valor	<ul style="list-style-type: none"> • Internalizar al administrador externo actual detonaría un potencial pago por terminación • Mantener a Macquarie evita una fuga inmediata de valor, preservando efectivo para proyectos que generan valor y evitando decisiones subóptimas bajo la presión de la transacción • Cualquier costo potencial por la remoción del administrador sería asumido por FIBRA NEXT después del cierre, sin impacto inmediato para los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie y más que compensado por la creación de valor derivada de la integración (~US\$570mm)
Continuidad Operativa	<ul style="list-style-type: none"> • Macquarie ha operado el portafolio desde 2012, con relaciones profundas con inquilinos y ejecución probada en 245 activos industriales y 17 comerciales • Evita la reconfiguración de sistemas, reporte e interfaces con inquilinos posterior al cierre, asegurando una transición fluida • Aprovecha el conocimiento de primera mano del equipo de administración de FIBRA NEXT sobre el portafolio • Capacidad probada para extraer y maximizar valor del portafolio comercial
Flexibilidad Estructural	<ul style="list-style-type: none"> • El vehículo combinado estará sujeto a los estándares de gobierno corporativo, prácticas de divulgación y supervisión institucional de FIBRA NEXT • FIBRA NEXT mantiene la capacidad de evaluar y optimizar el esquema de administración en el tiempo • FIBRA NEXT interactuará con todos los grupos de interés una vez que tenga el control para negociar un resultado óptimo en el mejor interés de todas las partes
Transición Fluida	<ul style="list-style-type: none"> • Raúl Gallegos, CEO de FIBRA NEXT, dirigió GE Capital Real Estate México / Intramerica (~200 edificios, ~2mm m²) — la plataforma vendida a FIBRA Macquarie en su formación en 2012 • El conocimiento de primera mano de los activos, equipo operativo, arrendatarios y huella operativa acorta la curva de aprendizaje tras el cierre y reduce el riesgo de ejecución

N E X T

FIBRA NEXT Ofrece el Punto de Entrada más Atractivo Para los Tenedores de FIBRA Macquarie

Como resultado de la actual restricción de liquidez, el precio actual del CBFI de FIBRA NEXT presenta un amplio potencial de apreciación

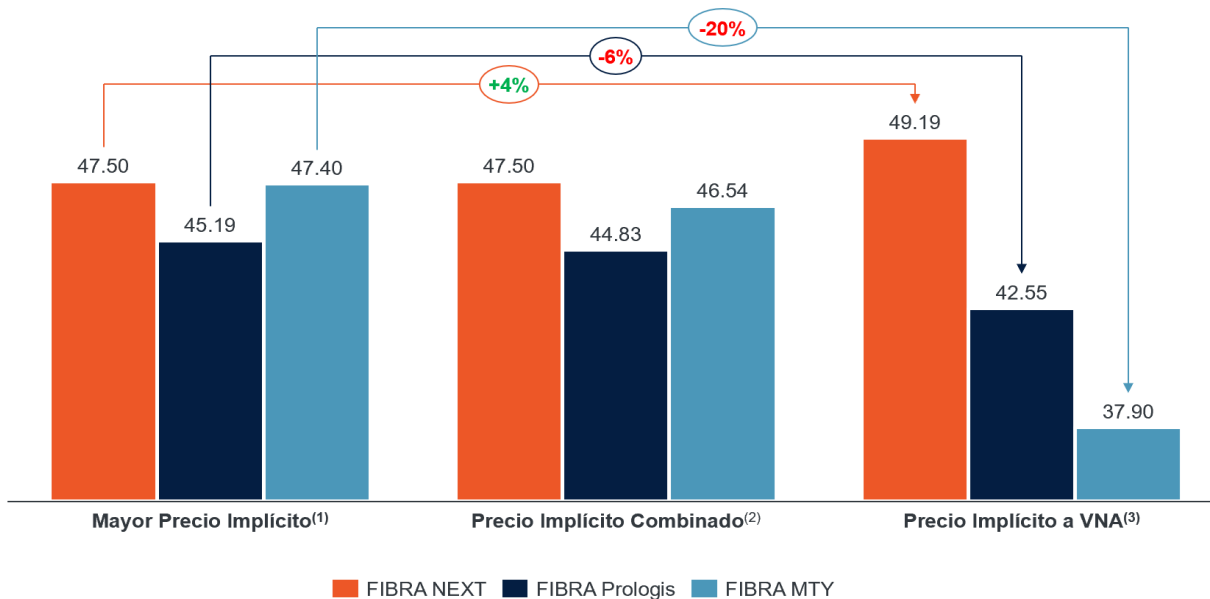
Último precio de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFI) ⁽¹⁾	44.27		
Precio no afectado de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFI) ⁽²⁾	38.27		
			
Oferta en Efectivo			
Participación de los CBFI en circulación de FIBRA Macquarie (%)	35.0%	30.0%	25.4%
Precio equivalente (Ps.\$ / CBFI)	47.50	44.00	44.00
Oferta de Intercambio			
Relación de intercambio (x)	0.475x	0.535x	3.000x
Precio (Ps.\$ / CBFI)	100.00	84.47 ⁽¹⁾	15.80 ⁽¹⁾
Precio de intercambio (Ps.\$ / CBFI)	47.50	45.19	47.40
Precio Combinado de la Oferta (Ps.\$ / CBFI)	47.50	44.83	46.54
Prima de la Oferta vs. Último Precio de FIBRA Macquarie (%)	7.3%	1.3%	5.1%
Prima de la Oferta vs. Precio no Afectado de FIBRA Macquarie (%)	24.1%	17.2%	21.6%
Potencial de Apreciación Derivado de Propuestas Comparables			
VNA ⁽³⁾ por CBFI (Ps. \$ / CBFI)	105.49	78.36	11.94
Prima / (Descuento) a VNA (%)	(5.2%)	7.8%	32.3%
Precio Objetivo ⁽⁴⁾ (Ps. \$ / CBFI)	117.60	84.70	16.80
Apreciación vs. Precio Actual (%)	17.6%	0.3%	6.3%

Fuente: Presentaciones de las compañías, FactSet y Capital IQ al 24/04/2026.
 Notas: (1) Al 24/04/2026. (2) Al 24/04/2026. (3) Calculado como propiedades de inversión menos deuda neta. (4) Con base en el consenso de precios objetivo de analistas para cada compañía al 24/04/2026.

8

Precio Implícito de la Oferta vs. Precio Implícito a VNA

Considerando que los comparables cotizan a valuaciones elevadas, al comparar todas las ofertas a niveles de VNA, FIBRA NEXT alcanza el mayor precio implícito de oferta, por lo tanto el mayor potencial de apreciación



Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 24/04/2026.
 Notas: (1) Asume el mayor entre la proporción de efectivo al 100% para el precio implícito y el precio implícito combinado entre efectivo y relación de intercambio. (2) Precio implícito combinado calculado con el componente en efectivo ofrecido por cada participante y el remanente mediante la relación de intercambio de CBFI. (3) Asume que la acción adquirida cotiza a VNA y se combina con el componente en efectivo.

9

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

FIBRA NEXT Tiene Capacidades Únicas para Lograr Sinergias en una Plataforma Combinada

FIBRA NEXT podrá capturar más de ~US\$39mm en sinergias potenciales, creando más de ~US\$570mm de valor para todos los tenedores de CBFIs

Sinergias Potenciales Estimadas de la Plataforma Pro Forma (US\$ mm)

Sinergias Operativas	Sinergias en Administración de Propiedades	~\$2
	Otras Sinergias Operativas	~\$13
	Total	~\$15
Sinergias de G&A	Comisión de Administración de Activos ⁽¹⁾	~\$14
	Sinergias de G&A	~\$10
	Total	~\$24
Total		~\$39

Pro forma una vez que FIBRA NEXT negocie un resultado favorable para todos los grupos de interés y sea capaz de internalizarlo

Valor para los Tenedores de CBFIs

(Capitalizado al Múltiplo Actual de FIBRA NEXT de 14.5x FV / EBITDA)

~US\$220mm
(de sinergias operativas)

+

~US\$350mm
(de sinergias de G&A)

=

Creación de Valor Total⁽²⁾

~US\$570mm

N E X T

Fuente: Información de la compañía.

Notas: Las cifras convertidas a tipo de cambio de 17.3 Ps. / US\$ para fines ilustrativos. (1) Basado en la comisión de administración de activos pagada en 2025. Asume que FIBRA NEXT negocia un resultado favorable para todos los tenedores respecto al contrato de administración de Macquarie. (2) No se incluyen costos potenciales relacionados con el contrato de administración de Macquarie. No obstante, se espera que la creación de valor de la plataforma pro forma internalizada superará ampliamente cualquier impacto financiero potencial.

11

Los Tenedores de FIBRA Macquarie Tendrán la Oportunidad Única de Participar en el Incomparable Potencial de Desarrollo de FIBRA NEXT

FIBRA NEXT está posicionada de manera única para crear valor a través del desarrollo de la reserva territorial más grande y estratégicamente ubicada en México

Cálculo Ilustrativo por m² Desarrollado

(US\$ mm, salvo que se indique lo contrario)

Valor Total del Terreno ⁽¹⁾	200	-	400
Costo de Construcción	625	-	650
Costo Total de Desarrollo	825	-	1,050
Rendimiento Sobre Capital Invertido Objetivo	10.2%	-	10.3%
Rendimiento Implícito	84	-	108
Tasa de Capitalización	7.45%	-	7.45%
Valor Capitalizado	1,128	-	1,450
Valor Total	1,128	-	1,450
Costo Total de Desarrollo	825	-	1,050
Creación de Valor Total	~300	-	~400

✓ NEX T tiene acceso único a la **reserva territorial más grande en México** con cerca de 5.0mm m² listos para desarrollo inmediato

✓ Un **rendimiento sobre capital invertido** de +10% genera valor para todos los tenedores de CBFIs de FIBRA NEXT

✓ FIBRA NEXT tiene como objetivo **desarrollar hasta 1,000,000 m² de ABR cada año**

Creación de Valor de Desarrollo por m²

\$350 / m²

×

Desarrollo Potencial Objetivo

13.5mm m²(2)

=

Creación de Valor Potencial

US\$4,700mm+

N E X T

Fuente: Información de la compañía.

Notas: (1) Asume una relación terreno/construcción de 2:1. (2) Considera el ABR potencial de FUNO, FIBRA Macquarie y la reserva territorial de e-Group.

12

Ninguna Otra Plataforma Combinada Crea Más Valor que FIBRA NEXT

FIBRA NEXT puede lograr sinergias y crear valor para todos los tenedores de CBFIs a través del desarrollo como ninguna otra plataforma en el sector



Efecto Ilustrativo por CBFI



N E X T Fuente: Información de la compañía.
 Notas: (1) Asume CBFIs pro forma de 1,298mm y un tipo de cambio de 17.3 Ps./US\$. (2) Asume CBFIs pro forma de ~2,116mm bajo una relación terreno/construcción de 2:1, precio de terreno de US\$200 por m², precio de intercambio por CBFI para la contribución de terreno de Ps.\$100, y un tipo de cambio de 17.3 Ps./US\$.

Oferta Altamente Atractiva para Participar en una Plataforma con una Posición Única para Ofrecer un Crecimiento Superior y Creación de Valor a Largo Plazo

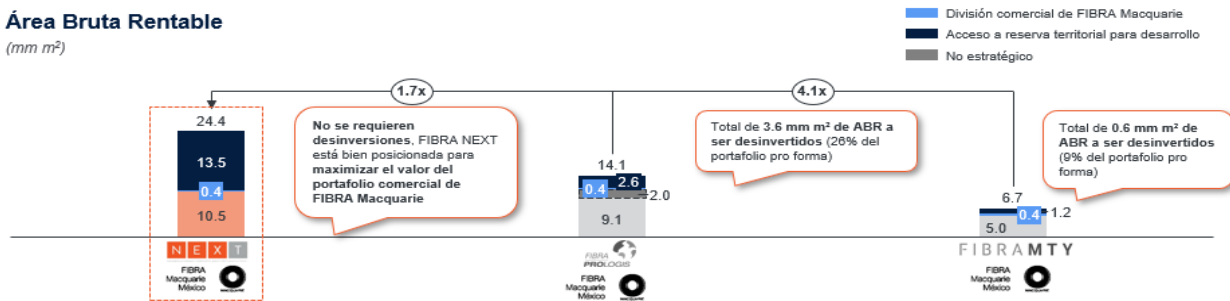


Handwritten signature or initials.

La Plataforma de Bienes Raíces Industriales más Grande de México con Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable, Respalda por la Reserva Territorial Industrial más Grande, Estratégica y Exclusiva

Área Bruta Rentable

(mm m²)



Ingresos Anuales por Rentas

(P.s. \$ mm)



ION (P.s. \$ mm)

FIBRA NEXT	FIBRA PROLOGIS	FIBRA Macquarie México	FIBRAMTY
\$14,550	\$10,843	\$10,052	\$4,498
			\$3,085

N E X T

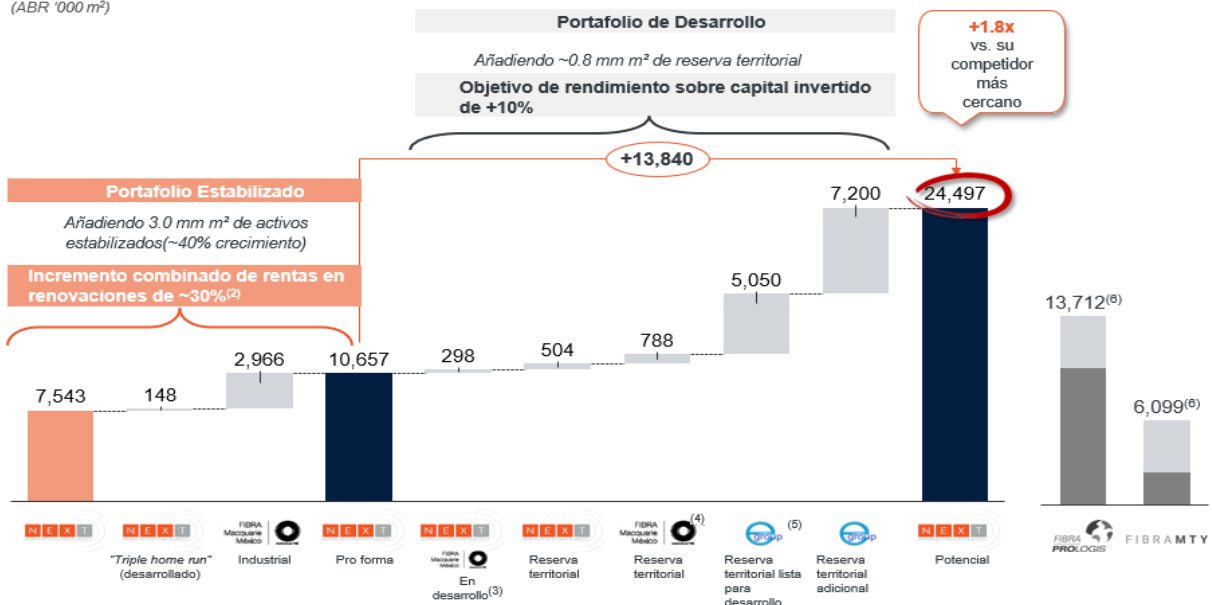
Fuente: Reportes financieros 2025 de las compañías.
Notas: FIBRA NEXT no incluye el portafolio "triple home run". (1) Incluye proporcionalmente el portafolio comercial combinado de FIBRA Macquarie. (2) Estimación con base en propiedades no estratégicas que representan el 16.6% del ION, según lo reportado por FIBRA Prologis para 2025. (3) Valores de FIBRA NEXT pro forma 2025.

16

La Plataforma de Bienes Raíces Industriales más Grande de México con Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable, Respalda por la Reserva Territorial Industrial más Grande, Estratégica y Exclusiva (cont.)

Desglose de ABR⁽¹⁾

(ABR '000 m²)



N E X T

Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y últimas presentaciones a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
Notas: (1) Considera el portafolio industrial estabilizado y el ABR en desarrollo, en expansión o estabilización. (2) Ponderado por ABR. (3) Incluye 262 mil m² del portafolio "triple home run" y 36 mil m² de ABR del portafolio industrial de FIBRA Macquarie. (4) Incluye la adquisición de 310 mil m². (5) Considera la adquisición del portafolio THR. (6) Incluye ABR total y reserva territorial, y 3.7 mm m² del ABR industrial y reserva territorial de FIBRA Macquarie.

17

La Plataforma de Bienes Raíces Industriales más Grande de México con Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable, Respalda por la Reserva Territorial Industrial más Grande, Estratégica y Exclusiva (cont.)

	N E X T	FIBRA PROLOGIS	FIBRAMTY
Administración	Interna	Externa	Interna
Capacidad para Operar y Maximizar el Valor Comercial	✓ ✓ ✓ ⁽¹⁾	✗	✗
Exposición a Demanda de Logística y Relocalización	✓ ✓ ✓	✓ ✓	✓
Crecimiento de Rentas a Mercado en Renovaciones⁽²⁾	✓ ✓ ✓ 37%	✓ ✓ 26%	✓ ✓ 13%
Visibilidad de Crecimiento Externo Reserva Territorial	✓ ✓ ✓ 168% / 12.8 mm m ²	✓ 22% / 1.8 ⁽³⁾ mm m ²	?

Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y últimas presentaciones a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
 Notas: (1) A través de FUNO. (2) Estimado con base en spreads de arrendamiento de mercado reportados por JLL. (3) Incluye la reserva territorial de Prologis sobre la cual FIBRA Prologis tiene derechos de adquisición.

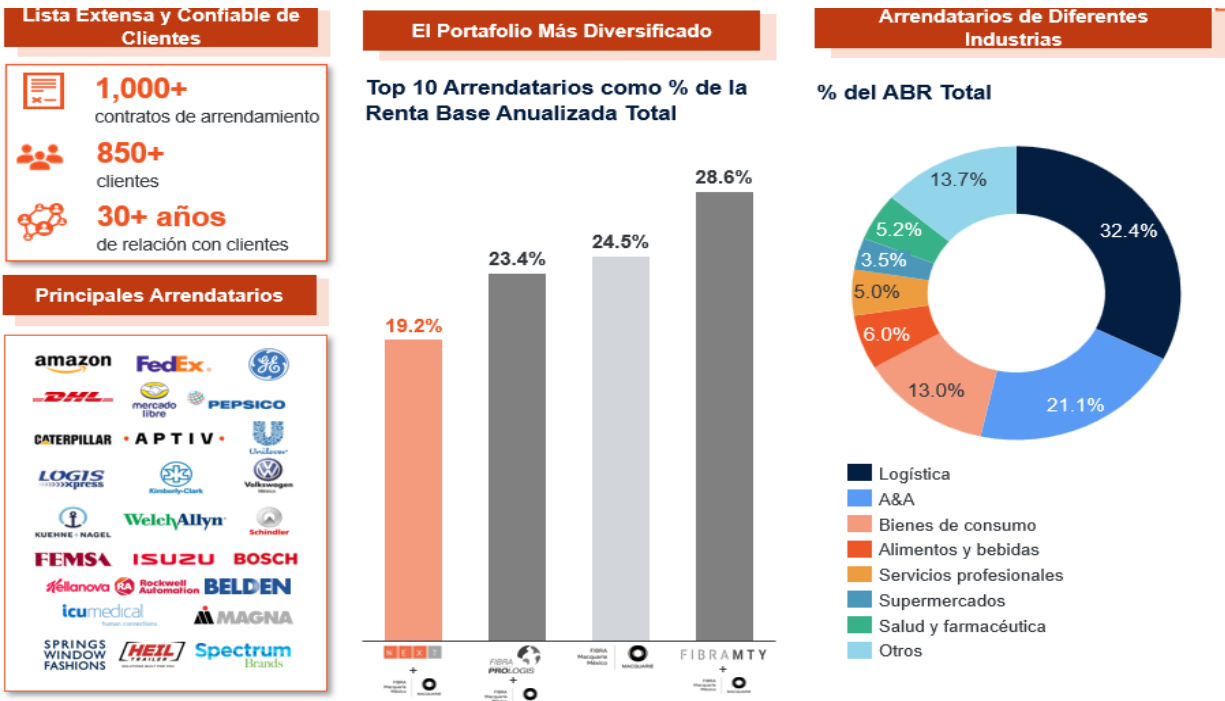
El Portafolio Combinado con Exposición a Mercados de Exportación y Domésticos, Alineado con la Estrategia de FIBRA NEXT de Adquirir Activos en US\$ Mientras Desarrolla su Reserva Territorial



Fuente: Archivos de la compañía al 4T25 y última presentación a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
 Notas: Las cifras mostradas son pro forma combinadas con FIBRA Macquarie

Handwritten notes: 84 m

El Portafolio Combinado con Exposición a Mercados de Exportación y Domésticos, Alineado con la Estrategia de FIBRA NEXT de Adquirir Activos en US\$ Mientras Desarrolla su Reserva Territorial (cont.)



NEXT Fuente: Reportes financieros de la Compañía y Silla.

20

Plataforma Administrada Internamente con Potencial de Desarrollo, Respalda por una Clara Ruta Hacia la Internalización que Impulsa un Potencial de Apreciación Adicional

Potencial de apreciación impulsado por una administración internalizada, incrementos líderes de renta a mercado en renovaciones y la reserva territorial industrial más grande y estratégicamente ubicada en México

		NEXT	FIBRA PROLOGIS	FIBRAMTY
Administración y Gobierno Corporativo	Administración	Interna	Externa	Interna
	Comisiones Externas	Ninguna	0.7% - 0.4% de ABG	Ninguna
Eficiencia Operativa	Margen EBITDA (%)	85.0%	74.7%	84.2%
	Ocupación	97.7%	97.0%	98.1% ⁽¹⁾
	Incremento de rentas en renovaciones ⁽²⁾	37%	26%	13%
Potencial de Desarrollo	Desarrollo Dentro de la FIBRA	✓ Potencial de desarrollo para los tenedores de CBFIs	✗ Sin potencial de desarrollo	✗ Sin potencial de desarrollo
	ABR Potencial ('000 m ²)	12,754	?	?

NEXT Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y últimas presentaciones a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT. Notas: Métricas con base en cifras de 2025. (1) Ocupación industrial. (2) Estimado con base en diferenciales de arrendamiento de mercado reportados por JLL.

21

Handwritten signature

Plataforma Administrada Internamente con Potencial de Desarrollo, Respalda por una Clara Ruta Hacia la Internalización que Impulsa un Potencial de Apreciación Adicional (cont.)

La combinación con FIBRA NEXT reduce materialmente la intensidad de G&A, creando una plataforma estructuralmente más eficiente frente a alternativas

Comparación de la Carga Total de G&A

(US\$ mm)

	FIBRA Macquarie	N E X T	FIBRA PROLOGIS (1)	FIBRA MTY (2)
	2025 FY Actual	2026E Pro Forma	2025 FY Actual Pro Forma	2025 FY Actual Pro Forma
Carga Total de G&A	22 (3)	35 (4) 37 (5)	83 (5) 99	21 (7) 21
ABG	3,274	8,559 11,833	9,341 12,615	2,442 5,716
G&A / ABG Total	68bps	41bps 32bps	88bps 79bps	85bps 36bps

Probabilidad de G&A Adicional Requerido para Administrar la Plataforma Pro Forma

- Baja**: La escala y la posición de administración interna de NEXT permiten absorber los ABG de manera eficiente
- Media**: La administración externa impulsa un mayor nivel de G&A
- Alta**: Los ABG se más que duplican – es probable que requiera G&A adicional para su gestión

Fuente: Reportes de las compañías.
 Notas: Moneda en US\$. (1) Según la presentación a inversionistas de FIBRA Prologis publicada el 07/04/2026. (2) Según la presentación a inversionistas de FIBRA MTY publicada el 17/04/2026. (3) Incluye comisiones de administración, honorarios profesionales, legales y otros gastos. (4) 1T26, gastos corporativos anualizados. (5) Pro forma posterior a la internalización de FIBRA Macquarie, eliminando la comisión de administración de activos de Macquarie. (6) Incluye comisión de administración de activos, honorarios profesionales y comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada por FIBRA Prologis desde su OPI: ~\$18mm). (7) Incluye honorarios profesionales, comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada en los últimos 4 años: ~\$5mm) y otros G&A. asume la eliminación de la 22 comisión de administración de Macquarie.

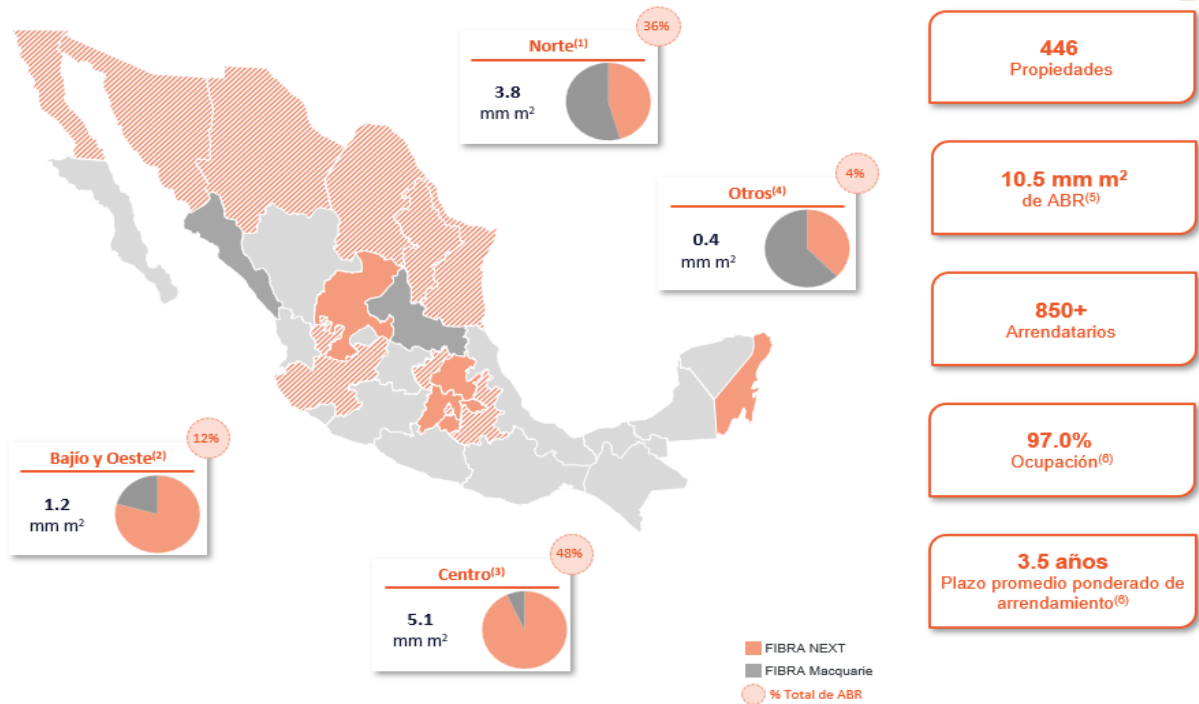
Escala con Estrategia – Combinación Impulsada por una Estrategia de Crecimiento Disciplinada con una Lógica Clara y la Capacidad de Maximizar el Portafolio Comercial

	N E X T	FIBRA PROLOGIS	FIBRA MTY
Ajuste Estratégico del Portafolio Adquirido	✓✓✓	✓	✓✓
Desinversiones Requeridas	✓ Ninguna	✗ 3.6 mm m ² (1) ✗ 31% del portafolio(2)	✗ 0.6 mm m ² ✗ 10% del portafolio(2)
Consideraciones Clave	<ul style="list-style-type: none"> ✓ FIBRA NEXT espera adquirir y mantener la totalidad del portafolio ✓ FIBRA NEXT se beneficia de conocimiento institucional de primer nivel en relación con el portafolio comercial de FIBRA Macquarie 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Sin una estrategia clara para el portafolio fuera de sus mercados objetivo ✗ Activos de Terrafina aún en cartera generan confusión estratégica ✗ ~50% del portafolio potencial adquirido de FIBRA Macquarie requerirá ser desinvertido ✗ Falta de capacidad para maximizar el valor del portafolio comercial adquirido 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ En proceso de desinversión del portafolio de oficinas y comercial ✗ Falta de capacidad para maximizar el valor del portafolio comercial adquirido

Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y últimas presentaciones a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.
 Nota: (1) 0.4 mm m² comerciales y 1.2 mm m² industriales, más 1.9 mm m² restantes no vendidos de Terrafina. (2) Excluye ABR potencial por desarrollo.

Handwritten notes: "y", "4", "m"

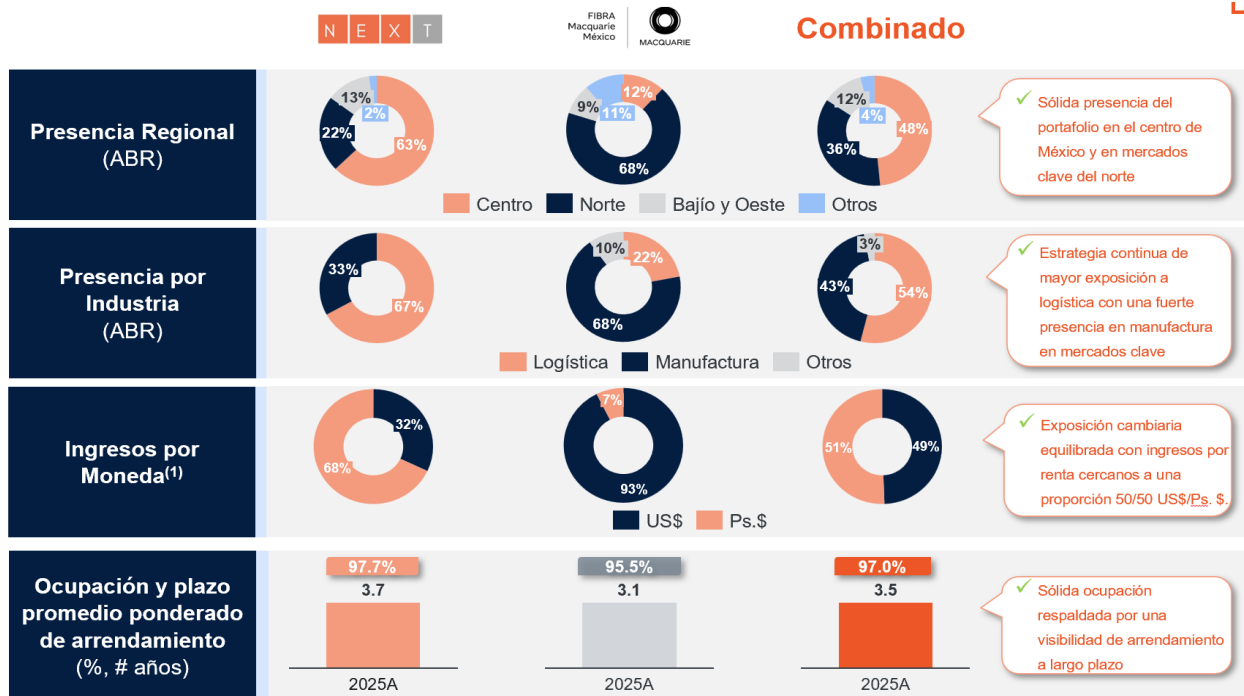
Consolidando y Fortaleciendo la Presencia en los Mercados del Norte



- 446**
Propiedades
- 10.5 mm m²**
de ABR⁽⁵⁾
- 850+**
Arrendatarios
- 97.0%**
Ocupación⁽⁶⁾
- 3.5 años**
Plazo promedio ponderado de arrendamiento⁽⁶⁾

N E X T Fuente: Reportes de la compañía al 4T25 y última presentación a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT...
 Notas: Cifras pro forma que incluyen la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluye el portafolio comercial de FIBRA Macquarie. (1) Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. (2) Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. (3) Centro incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. (4) Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (5) 113.1 mm ft². (6) Promedio ponderado por ABR.

Portafolio Industrial Combinado Pro Forma



Adicionalmente, FIBRA NEXT tiene una capacidad única para extraer el máximo valor al portafolio comercial (retail) de FIBRA Macquarie

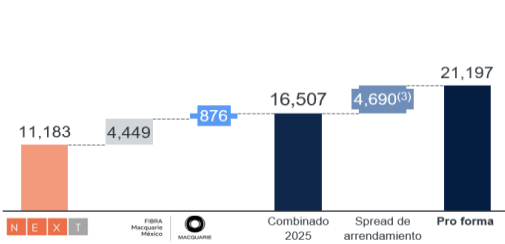
N E X T Fuente: Información Suplementaria de FIBRA NEXT y FIBRA Macquarie (4T 2025). Notas: FIBRA NEXT no incluye el portafolio "triple home run". Sólo considera el portafolio industrial de FIBRA Macquarie. (1) Considera financieros pro forma 2025.

Handwritten signature/initials in blue ink.

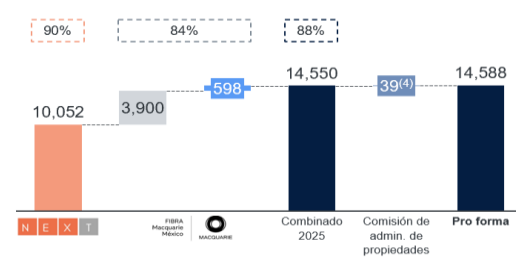
Métricas Clave del Portafolio Combinado Pro Forma Industrial

FIBRA Macquarie división comercial⁽¹⁾

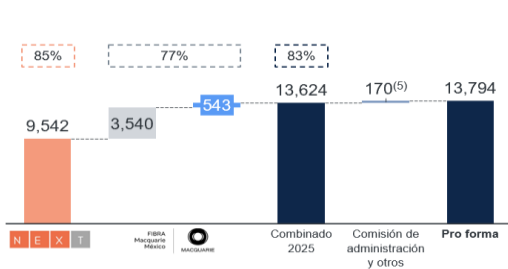
Ingresos⁽²⁾ 2025A (Ps. \$mm)



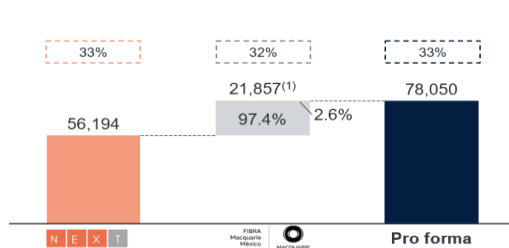
ION⁽²⁾ & Margen ION 2025A (Ps. \$mm, %)



EBITDA⁽²⁾ & Margen EBITDA 2025A (Ps. \$mm, %)



Deuda financiera & LTV 2025A (Ps. \$mm, %)



Fuente: Reportes financieros de la compañía.

Notas: FIBRA NEXT no incluye el portafolio "triple home run". (1) Incluye combinado proporcionalmente al portafolio comercial de FIBRA Macquarie. (2) Considera financieros pro forma 2025. (3) Asume un spread de arrendamiento del 30% del portafolio combinado, no considera el spread de arrendamiento de la división comercial de FIBRA Macquarie. (4) Asume ahorros en comisiones de administración de propiedades de FIBRA Macquarie del 2.5% para comercial y 1% para propiedades industriales. (5) Asume una reducción de las comisiones de administración de activos de FIBRA Macquarie de c. Ps. \$250 mm y c. Ps. \$170 mm de ahorros en SG&A.

Balance Sólido Combinado Bien Posicionado para Capitalizar Oportunidades de Crecimiento con Calificación Esperada Baa2

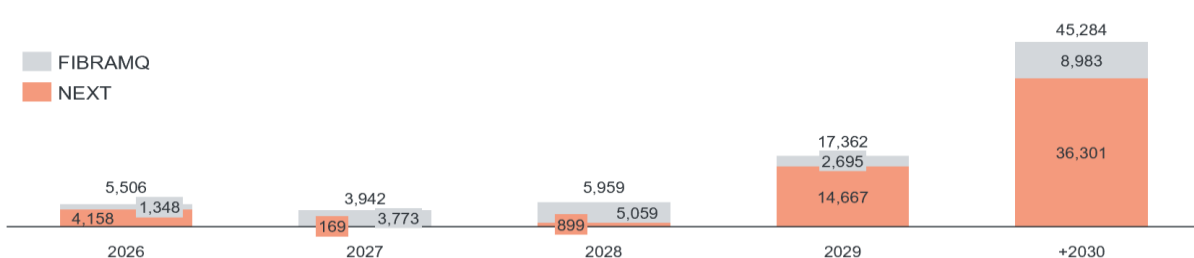
Puntos Destacados del Perfil de Deuda (FIBRA NEXT + FIBRA Macquarie)



Desglose de la Deuda



Perfil de Vencimiento de Deuda Objetivo (Ps. \$mm)



Fuente: Reportes de resultados de FIBRA NEXT y FIBRA Macquarie al 4T23. Las cifras no incluyen financiamiento para adquisiciones. Las métricas asumen un ratio de pago de efectivo del 35%.
Notas: (1) Cifras convertidas a Ps. \$17,9667 por US\$ para fines ilustrativos y excluye el financiamiento de la adquisición. (2) Tasa de interés promedio ponderada. (3) Considera la cifra de EBITDA pro forma de NEXT y el EBITDA reportado de FIBRA Macquarie al YE2025 (excluyendo sinergias potenciales). (4) Asumiendo gastos por intereses a la tasa de interés promedio ponderada. (5) Deuda total sobre propiedades de inversión. (6) Cifras de apalancamiento pro forma de Ps. \$92,000 mm representando un LTV de 39.8%, Deuda Neta / EBITDA 5.5x y cobertura de intereses de EBITDA de 2.7x.

Handwritten signature/initials.

Reserva Territorial de FIBRA NEXT

Enfocados en crear valor para los accionistas a través de proyectos de desarrollo

Puntos Clave

- ✓ Ubicada en ciudades importantes del país
- ✓ Ubicada en mercados con alto crecimiento y demanda
- ✓ Proyectos listos para ser desarrollados

Presencia Geográfica de ABR Desarrollable de e-Group



Proyectos de Desarrollo Seleccionados (80% de la Reserva Territorial Listos Para Desarrollar)



N E X T Fuente: Información de la compañía, CBRE.

29

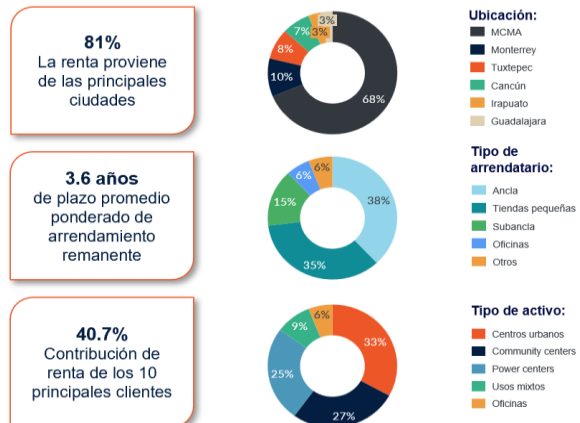
Portafolio de FIBRA Macquarie: La Ventaja Única de FIBRA NEXT/FUNO

Resumen del Portafolio Comercial

# propiedades	# arrendatarios	Ocupación	ABR ('000 m²)
17	732	94.1%	431



Resumen de Renta Base Anualizada



Resumen de los activos

Activo	Plaza San Roque (Gto)	Lancedo (CDMX)	Coacalco PC (CDMX)	City Shops Valle Dorado (CDMX)	Tecamac PC (CDMX)	City Shops Del Valle (CDMX)	Plazaragoza (CDMX)	Superama Grand Polanco (CDMX)	Multipiazza Lindavista (MTY)	GDL	Multipiazza Arboledas (CDMX)	Magnocentro 26 (CDMX)	Multipiazza Ojo de Agua (CDMX)	Multipiazza Tuxtepec II (Oaxaca)	Tuxtepec I (Oaxaca)	Cancun I (Q. Roo)	Cancun II (Q. Roo)
ABR (m²)	15,200	27,000	59,400	41,100	82,200	15,600	18,155	3,800	34,700	11,900	35,900	23,900	24,000	18,700	14,800	24,500	16,500

Ventaja de FIBRA NEXT / FUNO

- A diferencia de los postores exclusivamente industriales, FIBRA NEXT retiene el portafolio comercial completo — eliminando el riesgo de ejecución y la destrucción de valor de una venta forzada
- El historial de FUNO en más de 200 propiedades comerciales y su plataforma de administración interna desbloquean el potencial operativo en las 17 propiedades
- Margen ION de 68% mejorable a través de la escala de FUNO — adquisiciones centralizadas, servicios compartidos y sinergias de arrendamiento

N E X T Fuente: Reportes financieros de la Compañía y Silla

30


Handwritten signature/initials.

26. Personas Responsables

Oferente

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Oferente contenida en este Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de ninguna información relevante que haya sido omitida o falseada en el presente Prospecto y Folleto Informativo con motivo de la oferta pública de compra, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error al público.

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 7401**



David León García
Delegado Fiduciario



Pedro Martínez Solano
Delegado Fiduciario

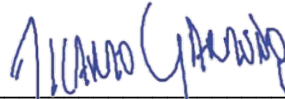
Intermediario.

Los suscritos declaran bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario, ha llevado a cabo la investigación, revisión y análisis del negocio del Oferente, así como participado en la definición de los términos de la Oferta y que a su leal saber y entender, dicha investigación se llevó a cabo con la profundidad suficiente para lograr una comprensión adecuada del negocio. Además, nuestra representada no tiene conocimiento de ninguna información relevante que se haya omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo con motivo de la Oferta o que contenga información que pueda inducir a error al público.

Asimismo, nuestra representada ha acordado concentrar sus esfuerzos en llevar a cabo la distribución de los CBFIS materia de la Oferta, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Oferente el significado y alcance de las responsabilidades que debe asumir ante el gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes en el mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Oferente en la definición del rango de precio respecto de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta, tomando en cuenta las características de Fibra Macquarie, teniendo en cuenta los diversos factores que se han considerado pertinentes para su determinación.

**BARCLAYS CAPITAL CASA DE BOLSA S. A. DE C. V.,
GRUPO FINANCIERO BARCLAYS MEXICO**



Ricardo Garduño López
Apoderado


Intermediario.

Los suscritos declaran bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario, ha llevado a cabo la investigación, revisión y análisis del negocio del Oferente, así como participado en la definición de los términos de la Oferta y que a su leal saber y entender, dicha investigación se llevó a cabo con la profundidad suficiente para lograr una comprensión adecuada del negocio. Además, nuestra representada no tiene conocimiento de ninguna información relevante que se haya omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo con motivo de la Oferta o que contenga información que pueda inducir a error al público.

Asimismo, nuestra representada ha acordado concentrar sus esfuerzos en llevar a cabo la distribución de los CBFIS materia de la Oferta, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Oferente el significado y alcance de las responsabilidades que debe asumir ante el gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes en el mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Oferente en la definición del rango de precio respecto de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta, tomando en cuenta las características de Fibra Macquarie, teniendo en cuenta los diversos factores que se han considerado pertinentes para su determinación.

**CASA DE BOLSA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**



Carlos Javier Pacheco Alvarado
Apoderado



Miguel Ángel Espinosa Galetto
Apoderado

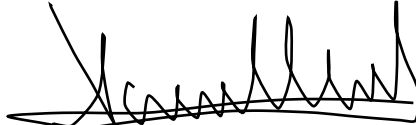
Intermediario.

Los suscritos declaran bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario, ha llevado a cabo la investigación, revisión y análisis del negocio del Oferente, así como participado en la definición de los términos de la Oferta y que a su leal saber y entender, dicha investigación se llevó a cabo con la profundidad suficiente para lograr una comprensión adecuada del negocio. Además, nuestra representada no tiene conocimiento de ninguna información relevante que se haya omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo con motivo de la Oferta o que contenga información que pueda inducir a error al público.

Asimismo, nuestra representada ha acordado concentrar sus esfuerzos en llevar a cabo la distribución de los CBFIS materia de la Oferta, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Oferente el significado y alcance de las responsabilidades que debe asumir ante el gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes en el mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Oferente en la definición del rango de precio respecto de los CBFIS de Intercambio objeto de la Oferta, tomando en cuenta las características de Fibra Macquarie, teniendo en cuenta los diversos factores que se han considerado pertinentes para su determinación.

**CITI MÉXICO CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO CITI MÉXICO**



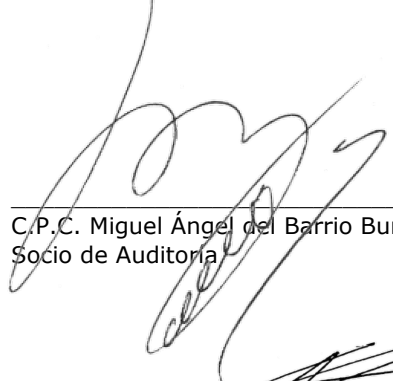
Xavier Méndez Azuela
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, que contiene por referencia el presente Prospecto y Folleto Informativo, fueron dictaminados el 12 de marzo de 2026, de conformidad con las normas internacionales de auditoría, y los estados financieros consolidados condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, que contiene por referencia el presente Prospecto y Folleto Informativo, fueron sujetos a una opinión de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto y Folleto Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y de los trabajos de aseguramiento realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros auditados o compilados, respectivamente, señalados en el párrafo anterior e incluidos por referencia, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales, con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto y Folleto Informativo que no provenga de los estados dictaminados o compilados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Socio de Auditoría




C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal

Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relacionada con el patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables, derechos o valores en fideicomiso, contenidos en el presente Prospecto, el cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.



Jesús Landero Martínez
Apoderado

ADMINISTRADOR

Los suscritos declaramos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, elaboramos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados, según sea el caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores, contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, declaramos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas

2401 NEXT MANAGEMENT, S.C.



Raúl Alfredo Gallegos Navarro
Director General



Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas



Diego Noriega García
Director Jurídico

Fideicomitente Inicial

El suscrito declara bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus funciones, elaboró la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados, según sea el caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores contenida en el presente Prospecto y Folleto Informativo, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, declaro que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto y Folleto Informativo o que contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas

NEARSHORING EXPERTS & TECHNOLOGY, S.C.



André El-Mann Arazí
Apoderado⁴ 

⁴ Al día de hoy, Nearshoring Experts & Technology, S.C. no cuenta con Director General, Director de Finanzas o Director Jurídico.

27. Anexos.

a. Formato de Carta de Aceptación.

SE RECOMIENDA LEER CON DETENIMIENTO ESTA CARTA DE ACEPTACIÓN. CADA TENDDOR DE LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR FIBRA MACQUARIE QUE DESEE PARTICIPAR EN LA OFERTA DESCRITA A CONTINUACIÓN (ASÍ COMO EN EL FOLLETO INFORMATIVO REFERIDO MÁS ADELANTE), DEBERÁ SEÑALAR A SU CUSTODIO EL NÚMERO DE CBFIS QUE TIENE LA INTENCIÓN DE ENAJENAR AL OFERENTE, Y QUE A CAMBIO DE DICHAS CBFIS ENAJENADAS, TIENE LA INTENCIÓN DE SER PAGADO EN PESOS.

[●] de [●] de 2026

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

Paseo de la Reforma No. 510 Piso 16,
Col. Juárez, Ciudad de México 06600

Att: Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez
Correo

Electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y
normaalejandra.lopez@bbva.com

Teléfonos: +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536

Ref.: Carta de Aceptación en relación con la Oferta

Estimado Sr. [●]:

En virtud de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS emitidos por HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (la "Oferta"), el/los suscrito(s), en nombre y representación de [Custodio] (en lo sucesivo el "Custodio"), por medio de la presente informa(n) a Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA México (el "Intermediario"), que este Custodio ha realizado la transferencia de los CBFIS que se describen a continuación (las "CBFIS") a la cuenta 01-024-2907 que el Intermediario mantiene en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. Al respecto, el Custodio declara que ha sido autorizado e instruido por los legítimos propietarios de los CBFIS , para realizar la venta de las mismas en los términos de la Oferta:

Número de que ofrece vender:	CBFIS
	[Incluir CBFIS en letra]

Solicitamos que el número de CBFIS que aceptamos vender por el Precio de Compra se liquide conforme a lo siguiente (*marque con una X y complete la información requerida en la opción deseada*):

_____	[Número] [(Letra)] CBFIS a ser liquidados en Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, mediante transferencia electrónica a la cuenta que a continuación se menciona.	
	Datos de la cuenta bancaria del Custodio e instrucciones de pago:	Banco: [●] Cuenta: [●] CLABE: [●] Beneficiario: [●] Referencia: [●]
_____	[Número] [(Letra)] CBFIS a ser canjeados por los CBFIS del Oferente conforme al Factor de Intercambio, mediante traspaso a la cuenta que a continuación se indica que el Custodio mantiene en Indeval.	
	Datos de la cuenta que el Custodio mantenga en Indeval.	[●]
	Datos de la cuenta bancaria del Custodio para el pago en sustitución de fracciones de los CBFIS del Oferente:	Banco: [●] Cuenta: [●] CLABE: [●] Beneficiario: [●] Referencia: [●]

El/los suscritos certifica(n) a nombre del Custodio, que la información referente a sus clientes y/o a nombre propio es cierta, que conoce y acepta los términos de la Oferta y que cuenta(n) con facultades legales suficientes otorgadas por el Custodio para presentar y aceptar los términos de esta Carta de Aceptación, facultades que no le(s) ha(n) sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna.

Nombre completo del Custodio	
Nombre(s) Apoderado(s):	
Puesto(s) Apoderado(s):	
Dirección:	
Teléfono de contacto:	
Correo electrónico:	
Cuenta de Indeval del Custodio.	

El horario de recepción será de las 09:00 hasta las 17:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta o que no sean recibidas en los términos indicados en el Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente.

Ni los Intermediarios ni el Oferente, ni cualquier otra persona, tienen obligación alguna de notificar o dar aviso al Custodio o a los Tenedores, sobre los defectos, irregularidades o faltas de claridad existentes en esta Carta de Aceptación, las entregas de los CBFIS o cualesquiera documentos mediante los cuales ofrezcan los CBFIS para participar en la Oferta, y no incurrirán en responsabilidad alguna por la falta de cualquier notificación o aviso. Los CBFIS o de que se trate no se considerarán debida y válidamente entregadas a BBVA y, en consecuencia, al Oferente, a menos y hasta que todos los defectos, irregularidades o faltas de claridad hayan sido subsanados o dispensados.

8
4
m

Con relación a la Oferta, el Custodio, en nombre y representación de su cliente o clientes propietarios de los CBFIS de que se trate, hace constar que ha recibido instrucciones de venta de éste o éstos (o lleva a cabo actos por cuenta de éste o éstos) en donde se manifiesta que aceptan los términos y condiciones de la Oferta contemplados en el Folleto Informativo (el cual se encuentra disponible en la página de Internet: www.bmv.com.mx desde el día [●] de [●] de 2026). Así mismo, el Custodio certifica que en esta Carta de Aceptación se contiene la información e instrucciones de dicho cliente o clientes recibidas por el Custodio, incluyendo hasta el número total de CBFIS que tienen la intención de enajenar y que la totalidad de los Tenedores respecto de los cuales presenta esta Carta de Aceptación, tienen el carácter de legítimos propietarios de los CBFIS de que se trate, de conformidad con sus registros y listados internos a la fecha de la presente y tienen capacidad jurídica suficiente para disponer de las mismas en los términos de la Oferta.

El suscrito o suscritos certifican, a nombre de la institución que representan, que la información referente a sus clientes o a nombre propio que se contiene en esta Carta de Aceptación, es correcta y completa, que conoce y acepta los términos de la Oferta, y que cuenta con las facultades para presentar y obligarse en términos de esta Carta de Aceptación.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentran definidos en esta Carta de Aceptación, tendrán el significado que se les atribuye en el Folleto Informativo de la Oferta de fecha [●] de [●] de 2026.

Se anexa copia del poder otorgado a la(s) persona(s) que suscribe(n) esta Carta de Aceptación en nombre y representación del Custodio.

Atentamente,
[Custodio]

Por: _____
Cargo: _____

* * * *

8
4
m

b. Formato de Carta de Declinación de la Oferta.

[●] de [●] de 2026

**Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA México**
Paseo de la Reforma No. 510 Piso 16,
Col. Juárez, Ciudad de México 06600

Att: Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez
Correo
Electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y
normaalejandra.lopez@bbva.com
Teléfonos: +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536
Ref.: Carta de Declinación en relación con la Oferta

Estimado Sr. [●]:

En virtud de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS emitidos por HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, que realiza Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401. (la "Oferta"), el/los suscrito(s), en nombre y representación de [Custodio] (en lo sucesivo el "Custodio"), por medio de la presente informa(n) a Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA México (el "Intermediario"), a nombre de los Tenedores respectivos, declinamos la aceptación en todos sus términos de la Oferta respecto de los CBFIS que se mencionan a continuación, conforme a lo establecido en el folleto informativo de la Oferta de fecha [●] de [●] de 2026 (el "Folleto Informativo"):

Los términos que se usan con mayúscula inicial en esta Carta de Declinación de la Oferta, tienen los significados que se les atribuyen en el Folleto Informativo, salvo que se definan de otra manera en esta Carta de Declinación.

Número de CBFIS que declinamos: _____

Asimismo, les confirmamos que, a efecto de que dichas CBFIS sean retiradas en la Oferta, estas sean traspasadas a la cuenta No. _____ que _____ (el "Custodio") mantiene en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el Folleto Informativo.

Para que así conste, suscribimos al calce esta carta el día ____ del mes de _____ de _____.

Nombre del Custodio: _____

Nombre del Apoderado _____

Firma del Apoderado _____

8
4
m

El apoderado certifica a nombre del Custodio que representa que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta y que cuenta con las facultades legales otorgadas por el Custodio para representarlo en los términos de esta Carta de Declinación de la Oferta.

Por favor incluir los siguientes datos:

Nombre del Contacto: _____

Teléfono del Contacto: _____

Correo electrónico del Contacto: _____

Las Cartas de Declinación deberán ser enviadas por el Custodio a las oficinas de BBVA ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, México dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). El horario de recepción de las Cartas de Declinación será de las 09:00 hasta las 18:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México.

El derecho de declinación de la Oferta por parte de los Tenedores que acepten la Oferta será sin penalidad o sanción alguna. Cualquier declinación de la aceptación de la Oferta no podrá ser revocada y los CBFIS retirados no se considerarán como ofrecidas válidamente para efectos de la Oferta; sin embargo, los CBFIS retirados podrán ser ofrecidas de nuevo en cualquier momento hasta la Fecha de Conclusión de la Oferta, siempre y cuando se satisfagan los requisitos previstos en este Folleto Informativo.

Cualquier cuestión acerca de la forma y validez de cualquier declinación de la aceptación de la Oferta será resuelta por el Oferente, a su entera discreción, y dicha resolución será definitiva y obligatoria, sin responsabilidad alguna para el Oferente y/o los Intermediarios de la Oferta. Asimismo, el Oferente se reserva el derecho absoluto de dispensar cualquier irregularidad, falta de claridad o defecto en la declinación de la aceptación de la Oferta. Los Intermediarios de la Oferta podrán, pero no estarán obligados a, notificar o informar al Custodio correspondiente sobre cualquier defecto, irregularidad o falta de claridad en una Carta de Declinación de la Oferta. No obstante lo anterior, ninguno del Oferente y/o los Intermediarios de la Oferta incurrirán en responsabilidad alguna derivada de no realizar dicha notificación al Custodio correspondiente.

Ninguno del Oferente o los Intermediarios de la Oferta incurrirán en responsabilidad alguna derivada de cualquier acto u omisión por parte de un Custodio o Tenedor respecto de una Carta de Declinación de la Oferta o respecto de los CBFIS que sean ofrecidas como parte de la Oferta, como resultado de un acto u omisión de cualquier Custodio.

El suscrito o suscritos certifican, a nombre de la institución que representan, que la información referente a sus clientes o a nombre propio que se contiene en esta Carta de Declinación de la Oferta, es correcta y completa, que conoce y acepta los términos de la Oferta, y que cuenta con las facultades para presentar y obligarse en términos de esta Carta de Declinación de la Oferta.

Atentamente,
[Custodio]

Por: _____
Cargo: _____ * * * *

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading 'M' or 'Mm'.

c. Opinión Fiscal.

Ciudad de México a 16 de abril de 2026

Referencia: Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria que formula Fibra Next para adquirir hasta el 100% de los CBFIS en circulación emitidos por Fibra Macquarie.

A quien corresponda:

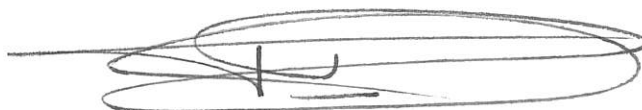
Yo, Jaime Omar Torres Pérez, con clave de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes TOPJ7003188XA y con registro como contador público para formular dictámenes número 15709, emito la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 87, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores respecto de la Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca Voluntaria (la “Oferta”) que realizará Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 7401 (indistintamente el “Fideicomiso Fibra Next” o el “Oferente”) para adquirir hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIS”) identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12” (los “CBFIS Objeto de la Oferta”) emitidos a la fecha de la Oferta por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número F/1622 (en adelante “Fibra Macquarie” o la “Emisora”), que representan 797’311,397 (CBFIS), con el objeto de revisar el régimen fiscal descrito en el Prospecto y Folleto informativo a ser utilizado por Fibra Next para llevar a cabo la Oferta.

A través de la Oferta, Fibra Next está ofreciendo a los tenedores de los CBFIS Objeto de la Oferta (los “Tenedores”) una contraprestación que se determinará mediante una combinación de efectivo y capital a opción de cada Tenedor conforme a las reglas de la Oferta. Cada Tenedor obtendría (i) 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie; o (ii) \$47.50 (cuarenta y siete pesos 50/100, moneda nacional) por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13’255,301,975.00 pesos (el “Monto Máximo en Efectivo”); o (iii) una combinación de ambas formas de pago. En caso de que la opción de los Tenedores por efectivo rebasara el Monto Máximo en Efectivo, los Tenedores, en conjunto, recibirían hasta el Monto Máximo de Efectivo de forma prorrateada y el saldo del precio lo recibirían en CBFIS emitidos por Fibra Next, de conformidad con las reglas aplicables de la Oferta.

A través de la presente, confirmo que el régimen fiscal revelado en el Prospecto y Folleto Informativo de la Oferta resulta ser aplicable a los supuestos ahí descritos conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Es importante señalar que las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones antes mencionadas, caso en el cual se tendrán que defender ante los Tribunales correspondientes, en este caso si bien consideramos que existen elementos sólidos que las soportan, no podemos garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia.

Atentamente,
De Anda, Torres, Gallardo y Cía., S.C. de R.L. de C.V.
Miembro de Moore Global Network Limited



Contador Público Certificado
Jaime Omar Torres Pérez
Socio de Auditoría

Ciudad de México a 16 de abril de 2026

Referencia: Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria que formula Fibra Next para adquirir hasta el 100% de los CBFIS en circulación emitidos por Fibra Macquarie.

A quien corresponda:

Yo, Jaime Omar Torres Pérez, con clave de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes TOPJ7003188XA y con registro como contador público para formular dictámenes número 15709, emito la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 87, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores respecto de la Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca Voluntaria (la “Oferta”) que realizará Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 7401 (indistintamente el “Fideicomiso Fibra Next” o el “Oferente”) para adquirir hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIS”) identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12” (los “CBFIS Objeto de la Oferta”) emitidos a la fecha de la Oferta por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número F/1622 (en adelante “Fibra Macquarie” o la “Emisora”), que representan 797’311,397 (CBFIS), con el objeto de revisar el régimen fiscal descrito en el Prospecto y Folleto informativo a ser utilizado por Fibra Next para llevar a cabo la Oferta.

A través de la Oferta, Fibra Next está ofreciendo a los tenedores de los CBFIS Objeto de la Oferta (los “Tenedores”) una contraprestación que se determinará mediante una combinación de efectivo y capital a opción de cada Tenedor conforme a las reglas de la Oferta. Cada Tenedor obtendría (i) 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; o (ii) \$47.50 (cuarenta y siete pesos 50/100, moneda nacional) por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13’255,301,975.00 pesos (el “Monto Máximo en Efectivo”); o (iii) una combinación de ambas formas de pago. En caso de que la opción de los Tenedores por efectivo rebasara el Monto Máximo en Efectivo, los Tenedores, en conjunto, recibirían hasta el Monto Máximo de Efectivo de forma prorrateada y el saldo del precio lo recibirían en CBFIS emitidos por Fibra Next, de conformidad con las reglas aplicables de la Oferta.

A través de la presente, confirmo que el régimen fiscal revelado en el Prospecto y Folleto Informativo de la Oferta resulta ser aplicable a los supuestos ahí descritos conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Es importante señalar que las autoridades fiscales podrían no compartir las conclusiones antes mencionadas, caso en el cual se tendrán que defender ante los Tribunales correspondientes, en este caso si bien consideramos que existen elementos sólidos que las soportan, no podemos garantizar la obtención de una sentencia favorable en caso de controversia.

Atentamente,
De Anda, Torres, Gallardo y Cía., S.C. de R.L. de C.V.
Miembro de Moore Global Network Limited



Contador Público Certificado
Jaime Omar Torres Pérez
Socio de Auditoría

- d. Estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023.**

Apartado incorporado por referencia al Anexo A "Estados Financieros Auditados" del Reporte Anual de Fibra Next, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 29 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- e) **Estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados del Fideicomiso Oferente, por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, comparado con el mismo periodo de 2025.**

Apartado incorporado por referencia a la sección “Estado de Situación Financiera, circulante / no circulante” y la sección “Estado de Resultados, resultado del periodo, por función de gasto” del Reporte Trimestral de Fibra Next, correspondiente al periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2026, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 27 de abril de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

f) Estados financieros consolidados condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha

Apartado incorporado por referencia al Anexo a) "Informe de los auditores externos independientes de Fibra Macquarie sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados." del Folleto de Reestructuración Societaria de Fibra Next, presentado ante la Comisión y la Bolsa el 30 de marzo de 2026. El documento referido está disponible para su consulta en los sitios web del Oferente (<https://fibranext.mx>), la Comisión (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa (www.bmv.com.mx), respectivamente.

- g) Estados financieros consolidados condensados, proforma no auditados, internos al 31 de marzo de 2026 y por el periodo terminado en esa fecha**

**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401 (Banco Actinver,
S.A., Institución de Banca
Multiple, Grupo Financiero
Actinver) y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
condensados intermedios al 31 de
marzo de 2026, al 31 de marzo de
2025 y al 31 de diciembre de
2025, y por los tres meses
terminados al 31 de marzo de
2026 y 2025, y por el año
terminado al 31 de diciembre de
2025

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2025, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y 2025, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025

Tabla de Contenido	Página
Estado consolidado condensado intermedio proforma No Auditado de posición financiera al 31 de marzo de 2026	3
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026	4
Estado consolidado condensado intermedio proforma No Auditado de posición financiera al 31 de marzo de 2025	5
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025	6
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025	7
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	9

Estado consolidado condensado intermedio proforma no auditado de posición financiera

Al 31 de marzo de 2026

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 9,966,778	\$ 1,984,136	\$ 11,950,914	\$ -		\$ 11,950,914
Rentas por cobrar, neto	587,004	143,259	730,263	-		730,263
Otras cuentas por cobrar	204,325	-	204,325	-		204,325
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,028,022	-	1,028,022	-		1,028,022
Impuestos por recuperar	3,330,102	-	3,330,102	-		3,330,102
Pagos anticipados	341,854	140,398	482,252	-		482,252
Total de activo circulante	<u>15,458,085</u>	<u>2,267,793</u>	<u>17,725,878</u>	<u>-</u>		<u>17,725,878</u>
Activo no circulante:						
Depósito restringido	92,353	60,252	152,605	-		152,605
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	237,953	-	237,953	-		237,953
Propiedades de inversión	153,814,076	61,709,648	215,523,724	(3,049,382)	[EPF 1]	212,474,342
Pagos anticipados	1,179	-	1,179	-		1,179
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,794,475	1,794,475	-		1,794,475
Crédito mercantil	-	837,330	837,330	(837,330)	[EPF 2]	-
Instrumentos financieros derivados	-	82,530	82,530	-		82,530
Otros activos	-	282,004	282,004	-		282,004
Total de activo no circulante	<u>154,145,561</u>	<u>64,766,239</u>	<u>218,911,800</u>	<u>(3,886,712)</u>		<u>215,025,088</u>
Total de activos	<u>\$ 169,603,646</u>	<u>\$ 67,034,032</u>	<u>\$ 236,637,678</u>	<u>\$ (3,886,712)</u>		<u>\$ 232,750,966</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios						
Pasivo circulante:						
Porción circulante de préstamos	\$ 4,132,968	\$ 1,354,824	\$ 5,487,792	\$ 13,255,302	[EPF 3]	\$ 18,743,094
Intereses acumulados	435,017	-	435,017	-		435,017
Pasivos acumulados y acreedores diversos	346,220	1,504,821	1,851,041	250,032	[EPF 4]	2,101,073
Depósitos de los arrendatarios	15,714	115,811	131,525	-		131,525
Rentas cobradas por anticipado	30,507	-	30,507	-		30,507
Cuentas por pagar a partes relacionadas	262,529	-	262,529	-		262,529
Otros pasivos	-	6,740	6,740	-		6,740
Total de pasivo circulante	<u>5,222,955</u>	<u>2,982,196</u>	<u>8,205,151</u>	<u>13,505,334</u>		<u>21,710,485</u>
Pasivo no circulante:						
Préstamos	51,824,209	20,308,612	72,132,821	-		72,132,821
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	617,013	617,013	-		617,013
Depósitos de los arrendatarios	319,846	432,038	751,884	-		751,884
Instrumentos financieros derivados	123,928	53,522	177,450	-		177,450
Otros pasivos	-	5,532	5,532	-		5,532
Impuesto sobre la renta diferido	-	23,234	23,234	-		23,234
Total de pasivo a largo plazo	<u>52,267,983</u>	<u>21,439,951</u>	<u>73,707,934</u>	<u>-</u>		<u>73,707,934</u>
Total de pasivo	<u>\$ 57,490,938</u>	<u>\$ 24,422,147</u>	<u>\$ 81,913,085</u>	<u>\$ 13,505,334</u>		<u>\$ 95,418,419</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:						
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 38,297,500	\$ 18,506,916	\$ 56,804,416	\$ 6,110,073	[EPF 5]	\$ 62,914,489
Otras cuentas de patrimonio	(47,988)	-	(47,988)	-		(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	4,609,760	23,503,119	28,111,879	(23,502,119)	[EPF 6]	4,609,760
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	(123,360)	-	(123,360)	-		(123,360)
Total de participación controladora	42,735,912	42,009,035	84,744,947	(17,392,046)		67,352,901
Participación no controladora	69,376,796	602,850	69,979,646	-		69,979,646
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	<u>112,112,708</u>	<u>42,611,885</u>	<u>154,724,593</u>	<u>(17,392,046)</u>		<u>137,332,547</u>
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios	<u>\$ 169,603,646</u>	<u>\$ 67,034,032</u>	<u>\$ 236,637,678</u>	<u>\$ (3,886,712)</u>		<u>\$ 232,750,966</u>

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Estado consolidado condensado intermedio proforma no auditado de utilidad integral

Por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026
(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado)	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Ingresos por:					
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 2,640,613	\$ 1,105,810	\$ -		\$ 3,747,423
Ingresos por mantenimiento	149,741	99,749	-		249,490
Ingresos totales	<u>2,790,354</u>	<u>1,205,559</u>	<u>-</u>		<u>3,995,913</u>
Gastos de Operación de Propiedades					
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	(157,818)	-		(210,631)
Gastos de mantenimiento	(145,608)	(52,634)	-		(198,242)
Predial	(49,903)	(34,715)	-		(84,618)
Seguros	(40,797)	(7,722)	-		(48,519)
	<u>(289,121)</u>	<u>(252,889)</u>	<u>-</u>		<u>(542,010)</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	<u>2,501,233</u>	<u>952,670</u>	<u>-</u>		<u>3,453,903</u>
Gastos Generales y de Administración					
Gastos corporativos	(117,257)	(126,979)	-		(244,236)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	-	(67)	-		(67)
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	-	(212,966)	-		(212,966)
Utilidad (pérdida) de operación	<u>2,383,976</u>	<u>1,038,590</u>	<u>-</u>		<u>3,422,566</u>
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	(276,560)	159,598	-		(116,962)
Gastos por intereses	(962,645)	(294,174)	(298,103)	[ERI 1]	(1,554,922)
Ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	96,032	-		96,032
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	71,590	-		71,590
Ingresos por intereses	179,782	23,891	-		203,673
Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos	<u>1,322,146</u>	<u>1,096,629</u>	<u>(298,103)</u>		<u>2,156,494</u>
Impuesto a la utilidad diferido	-	-	-		-
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>1,322,146</u>	<u>1,096,629</u>	<u>(298,103)</u>		<u>2,121,977</u>
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	81,388	-	-		81,388
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ 1,403,534</u>	<u>\$ 1,096,629</u>	<u>\$ (298,103)</u>		<u>\$ 2,203,365</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año:					
Participación controladora	\$ 543,976	\$ 1,085,710	\$ (298,103)		\$ (1,331,583)
Participación no controladora	778,170	10,919	-		789,089
	<u>\$ 1,322,146</u>	<u>\$ 1,096,629</u>	<u>\$ (298,103)</u>		<u>\$ 2,120,672</u>

Estado consolidado condensado intermedio proforma no auditado de posición financiera

Al 31 de marzo de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 2,635	\$ 4,963,539	\$ 4,966,192	\$ -		\$ 4,966,192
Rentas por cobrar, neto	-	149,247	149,247	-		149,247
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-		-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-	-		-
Impuestos por recuperar	-	-	-	-		-
Pagos anticipados	-	276,230	276,230	-		276,230
Total de activo circulante	<u>2,635</u>	<u>5,389,016</u>	<u>5,391,669</u>	<u>-</u>		<u>5,391,669</u>
Activo no circulante:						
Depósito restringido	-	16,990	16,990	-		16,990
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-	-		-
Propiedades de inversión	-	64,133,930	64,133,930	(6,543,304)	[EPF 1]	57,590,626
Pagos anticipados	-	-	-	-		-
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,528,527	1,528,527	-		1,528,527
Crédito mercantil	-	841,614	841,614	(841,614)	[EPF 2]	-
Instrumentos financieros derivados	-	48,977	48,977	-		48,977
Otros activos	-	309,086	309,086	-		309,086
Total de activo no circulante	<u>-</u>	<u>66,879,124</u>	<u>66,879,124</u>	<u>(7,384,918)</u>		<u>59,494,206</u>
Total de activos	<u>\$ 2,635</u>	<u>\$ 72,268,140</u>	<u>\$ 72,270,793</u>	<u>\$ (7,384,918)</u>		<u>\$ 64,885,875</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios						
Pasivo circulante:						
Porción circulante de préstamos	\$ -	\$ 365,840	\$ 365,840	\$ 13,255,302	[EPF 3]	\$ 13,612,142
Intereses acumulados	-	-	-	-		-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	2,330	50,482	52,812	250,032	[EPF 4]	302,844
Depósitos de los arrendatarios	-	94,313	94,313	-		94,313
Rentas cobradas por anticipado	-	-	-	-		-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	55,478	-	55,478	-		55,478
Otros pasivos	-	5,709	5,709	-		5,709
Total de pasivo circulante	<u>57,808</u>	<u>516,344</u>	<u>574,152</u>	<u>13,505,334</u>		<u>14,079,486</u>
Pasivo no circulante:						
Préstamos	-	25,278,642	25,278,642	-		25,278,642
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	257	257	-		257
Depósitos de los arrendatarios	-	434,675	434,675	-		434,675
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-		-
Otros pasivos	-	9,296	9,296	-		9,296
Impuesto sobre la renta diferido	-	12,041	12,041	-		12,041
Total de pasivo a largo plazo	<u>-</u>	<u>25,734,911</u>	<u>25,734,911</u>	<u>-</u>		<u>25,734,911</u>
Total de pasivo	<u>\$ 57,808</u>	<u>\$ 26,251,255</u>	<u>\$ 26,309,063</u>	<u>\$ 13,505,334</u>		<u>\$ 39,814,397</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:						
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 1,000	\$ 18,506,916	\$ 18,507,916	\$ 6,110,073	[EPF 5]	\$ 24,617,989
Otras cuentas de patrimonio	(49,453)	-	(49,453)	-		(49,453)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	(6,702)	27,000,325	26,993,623	(27,000,325)	[EPF 6]	(6,702)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-		-
Total de participación controladora	(55,155)	45,507,241	45,452,086	(20,890,252)		24,561,834
Participación no controladora	-	509,644	509,644	-		509,644
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	<u>(55,155)</u>	<u>46,016,885</u>	<u>45,961,730</u>	<u>(20,890,252)</u>		<u>25,071,478</u>
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios	<u>\$ 2,653</u>	<u>\$ 72,268,140</u>	<u>\$ 72,270,793</u>	<u>\$ (7,384,918)</u>		<u>\$ 64,885,875</u>

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Estado consolidado condensado intermedio proforma no auditado de utilidad integral

Por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado)	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Ingresos por:					
Ingresos de propiedades de inversión	\$ -	\$ 1,192,515	\$ -		\$ 1,192,515
Ingresos por mantenimiento	-	82,204	-		82,204
Ingresos totales	<u>-</u>	<u>1,274,719</u>	<u>-</u>		<u>1,274,719</u>
Gastos de Operación de Propiedades					
Servicios de gestión de propiedades	-	(148,685)	-		(148,685)
Gastos de mantenimiento	-	(42,897)	-		(42,897)
Predial	-	(31,282)	-		(31,282)
Seguros	-	(8,672)	-		(8,672)
	<u>-</u>	<u>(231,536)</u>	<u>-</u>		<u>(231,536)</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento		<u>1,043,183</u>	<u>-</u>		<u>1,043,183</u>
Gastos Generales y de Administración					
Gastos corporativos	(5,437)	(98,999)	-		(104,436)
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	-	(482,521)	-		(482,521)
Utilidad (pérdida) de operación	<u>(5,437)</u>	<u>461,663</u>	<u>-</u>		<u>456,226</u>
Ganancia cambiaria, neta	-	120,957	-		120,957
Gastos por intereses	-	(323,236)	(384,507)	[ERI 1]	(707,743)
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	(173,613)	-		(173,613)
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	28,305	-		28,305
Ingresos por intereses	-	21,096	-		21,096
Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos	<u>(5,437)</u>	<u>135,172</u>	<u>(384,507)</u>		<u>(254,772)</u>
Impuesto a la utilidad diferido	-	-	-		-
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>(5,437)</u>	<u>135,172</u>	<u>(384,507)</u>		<u>(254,772)</u>
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-		-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ -</u>	<u>\$ 135,172</u>	<u>\$ (384,507)</u>		<u>\$ (254,772)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año:					
Participación controladora	\$ (5,437)	\$ 137,395	\$ (384,507)		\$ (252,549)
Participación no controladora	-	(2,223)	-		(2,223)
	<u>\$ (5,437)</u>	<u>\$ 135,172</u>	<u>\$ (384,507)</u>		<u>\$ (254,772)</u>

Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado – nota 2)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 10,308,475	\$ 2,087,228	\$ 12,395,703	\$ -		\$ 12,395,703
Rentas por cobrar, neto	52,644	254,436	307,080	-		307,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,288,306	-	1,288,306	-		1,288,306
Impuestos por recuperar	3,424,291	-	3,424,291	-		3,424,291
Pagos anticipados	162,502	178,241	340,743	-		340,743
Total de activo circulante	<u>15,236,218</u>	<u>2,519,905</u>	<u>17,756,123</u>	<u>-</u>		<u>17,756,123</u>
Activo no circulante:						
Depósito restringido	91,554	15,121	106,675	-		106,675
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	155,927	-	155,927	-		155,927
Propiedades de inversión	153,009,407	58,785,946	211,795,353	(6,812,390)	[EPF 1]	204,982,963
Pagos anticipados	42,841	-	42,841	-		42,841
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,670,069	1,670,069	-		1,670,069
Crédito mercantil	-	837,330	837,330	(837,330)	[EPF 2]	-
Otros activos	-	264,281	264,281	-		264,281
Total de activo no circulante	<u>153,299,729</u>	<u>61,572,747</u>	<u>214,872,476</u>	<u>(7,649,720)</u>		<u>207,222,756</u>
Total de activos	<u>\$ 168,535,947</u>	<u>\$ 64,092,652</u>	<u>\$ 232,628,599</u>	<u>\$ (7,649,720)</u>		<u>\$ 224,978,879</u>
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios						
Pasivo circulante:						
Porción circulante de préstamos	\$ 4,112,642	\$ 1,347,237	\$ 5,459,879	\$ 11,720,478	[EPF 3]	\$ 17,180,357
Intereses acumulados	188,754	-	188,754	-		188,754
Pasivos acumulados y acreedores diversos	368,768	838,576	1,207,344	270,000	[EPF 4]	1,477,344
Depósitos de los arrendatarios	15,714	112,555	128,269	-		128,269
Rentas cobradas por anticipado	12,480	-	12,480	-		12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	249,949	-	249,949	-		249,949
Otros pasivos	-	6,274	6,274	-		6,274
Total de pasivo circulante	<u>4,948,307</u>	<u>2,304,642</u>	<u>7,252,949</u>	<u>11,990,478</u>		<u>19,243,427</u>
Pasivo no circulante:						
Préstamos	51,628,639	19,305,649	70,934,288	-		70,934,288
Depósitos de los arrendatarios	286,106	380,559	666,665	-		666,665
Instrumentos financieros derivados	205,584	67,024	272,608	-		272,608
Otros pasivos	-	6,352	6,352	-		6,352
Impuesto sobre la renta diferido	-	23,234	23,234	-		23,234
Total de pasivo a largo plazo	<u>52,120,329</u>	<u>19,782,818</u>	<u>71,903,147</u>	<u>-</u>		<u>71,903,147</u>
Total de pasivo	<u>\$ 57,068,636</u>	<u>\$ 22,087,460</u>	<u>\$ 79,156,096</u>	<u>\$ 11,990,478</u>		<u>\$ 91,146,574</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:						
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 38,709,610	\$ 18,506,916	\$ 57,216,526	\$ 3,259,685	[EPF 5]	\$ 60,476,211
Otras cuentas de patrimonio	(47,988)	-	(47,988)	-		(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	4,168,811	22,899,883	27,068,694	(22,899,883)	[EPF 6]	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	(201,072)	-	(201,072)	-		(201,072)
Total de participación controladora	42,629,361	41,406,799	84,036,160	(19,640,198)		64,395,962
Participación no controladora	68,837,950	598,393	69,436,343	-		69,436,343
Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	<u>111,467,311</u>	<u>42,005,192</u>	<u>153,472,503</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>133,832,305</u>
Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios	<u>\$ 168,535,947</u>	<u>\$ 64,092,652</u>	<u>\$ 232,628,599</u>	<u>\$ 7,649,720</u>		<u>\$ 224,978,879</u>

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado – nota 2)	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Ingresos por:					
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,288,103	\$ 4,643,159	\$ -		\$ 5,931,262
Ingresos por mantenimiento	62,358	422,086	-		484,444
Ingresos totales	<u>1,350,461</u>	<u>5,065,245</u>	<u>-</u>		<u>6,415,706</u>
Gastos de Operación de Propiedades					
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(153,655)	-		(180,615)
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(281,856)	-		(342,205)
Predial	(21,420)	(123,689)	-		(145,109)
Seguros	(27,901)	(33,404)	-		(61,305)
	<u>(136,630)</u>	<u>(592,604)</u>	<u>-</u>		<u>(729,234)</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	<u>1,213,831</u>	<u>4,472,641</u>	<u>-</u>		<u>5,686,472</u>
Gastos Generales y de Administración					
Gastos corporativos	(75,447)	(871,840)	-		(947,287)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		44,053	-		44,053
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	<u>3,536,518</u>	<u>(7,121,545)</u>	<u>-</u>		<u>(3,585,027)</u>
Utilidad (pérdida) de operación	<u>4,674,902</u>	<u>(3,476,691)</u>	<u>-</u>		<u>1,198,211</u>
Ganancia cambiaria, neta	907,080	2,393,307	-		3,300,387
Gastos por intereses	(382,509)	(1,325,255)	(1,235,039)	[ERI 1]	(2,942,803)
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	(289,614)	-		(289,614)
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	172,707	-		172,707
Ingresos por intereses	<u>246,474</u>	<u>135,959</u>	<u>-</u>		<u>382,433</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos	<u>5,445,947</u>	<u>(2,389,587)</u>	<u>(1,235,039)</u>		<u>1,821,321</u>
Impuesto a la utilidad diferido	-	(11,193)	-		(11,193)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>5,445,947</u>	<u>(2,400,780)</u>	<u>(1,235,039)</u>		<u>1,810,128</u>
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	<u>7,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>7,127</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ 5,453,074</u>	<u>\$ (2,400,780)</u>	<u>\$ (1,235,039)</u>		<u>\$ 1,817,255</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año:					
Participación controladora	\$ 2,036,463	\$ (2,383,255)	\$ (1,235,039)		\$ (1,581,831)
Participación no controladora	<u>3,409,484</u>	<u>(17,525)</u>	<u>-</u>		<u>3,391,959</u>
	<u>\$ 5,445,947</u>	<u>\$ (2,400,780)</u>	<u>\$ (1,235,039)</u>		<u>\$ 1,810,128</u>
Utilidad (pérdida) integral:					
Utilidad por CBFI básica de la participación Controladora*	\$ 19,2707	\$ -	\$ -		\$ (4.8921)
Utilidad por CBFI diluida de la participación Controladora*	\$ 17.3942	\$ -	\$ -		\$ **
Promedio ponderado de CBFIs	105,676,899		217,666,011		323,342,910
Promedio ponderado de CBFIs incluyendo dilutivos	117,076,899		217,666,011		334,742,910

*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado. **No se presenta utilidad por CBFI diluida cuando el efecto es antidilutivo.

Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados

Al 31 de marzo de 2026, al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2025, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios -CBFI's)

1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias (el “Fideicomiso” o “Fibra NEXT”), fue constituido el 13 de octubre de 2023 e inició operaciones en julio de 2025. Su principal actividad es adquirir, administrar, arrendar y desarrollar propiedades inmobiliarias de vocación industrial en México.

Por otra parte, Fibra Macquarie México (“Fibra Macquarie” o “Macquarie”) fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”), como fideicomisario (en tal carácter, el “Fiduciario Fibra Macquarie”), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades “MAM México”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. FIBRA Macquarie es una FIBRA para propósitos de impuestos federales mexicanos.

Fibra NEXT realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ 12), en la cual ofrecerá una combinación de capital y efectivo, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.475 CBFI's de Fibra NEXT por cada CBFI de Fibra Macquarie; \$47.50 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,302 miles de pesos; o una combinación de ambos (la “Transacción”). En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada. La evaluación financiera de la Transacción muestra que el valor neto de los activos de Fibra Macquarie excede la contraprestación ofrecida por Fibra NEXT y los costos asociados a la adquisición de activos en aproximadamente \$4,136,744 miles de pesos (equivalentes a \$3,886,712 miles de pesos neto de costos de adquisición, ver determinación en la Nota 3). Solamente se ha calculado en la información financiero proforma el escenario con el monto máximo en efectivo por considerarlo el más probable.

La oferta estaría sujeta a condiciones habituales para este tipo de operaciones. La combinación forma parte de la estrategia de crecimiento de Fibra NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.

Se ha considerado que Fibra NEXT detentaría el control de Fibra Macquire al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Fibra Macquire. Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo el control de Fibra NEXT por el año terminado el 31 de diciembre 2025, así como para los periodos intermedios terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2026.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las

condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos deben leerse en su conjunto con los Estados Financieros anuales.

Los Estados Financieros Proforma al 31 de diciembre de 2025 fueron emitidos en su oportunidad con las condiciones de oferta propuestas en ese momento por Fibra NEXT. Las mismas han cambiado al 31 de marzo de 2026 y se ha reflejado las nuevas condiciones en los estados financieros a esa fecha. Las nuevas condiciones no fueron actualizadas en las cifras al 31 de diciembre de 2025 dado que las mismas fueron utilizadas para la aprobación de la transacción en Asamblea de Tenedores del Fibra NEXT.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de marzo de 2026, al 31 de marzo 2025 y al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes insumos:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 de Fibra NEXT, el cual se preparó de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad (“IFRS”, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera al 31 de marzo de 2026 de Fibra NEXT, no auditados, el cual se preparó de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad (“IFRS”, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- Estados financieros intermedios consolidados condensados por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2024 (auditados); el cual se preparó de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad (“IFRS”, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- Estado consolidado de posición financiera no auditado al al 31 de marzo de 2026, y al 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie, preparado de acuerdo con IFRS.
- Estados de posición financiera consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2025 (no auditados) y 31 de diciembre de 2024 de Fibra Macquarie, preparado de acuerdo con IFRS.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025, así como por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2026 y el 1 2025, respectivamente, y fue preparado utilizando los siguientes insumos:

- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 de Fibra NEXT, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 de Fibra NEXT, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 de Fibra Macquarie, el cual se preparó conforme a IFRS.

Las cifras históricas que se presentan en la información financiera proforma se obtuvieron, en el caso de Fibra NEXT y Subsidiarias, de los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre 2025 y

sus notas, con fecha de emisión el 12 de marzo de 2026. En el caso de Fibra Macquarie y Subsidiarias, de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados por el año terminado al 31 de diciembre 2025 y sus notas, publicados el 11 de febrero de 2026. Por lo que respecta a las cifras del primer trimestre del 2026 y 2025 de Fibra NEXT y sus subsidiarias, la información histórica fue obtenida de los estados financieros consolidados por los periodos intermedios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025, respectivamente, así como de sus correspondientes notas; dichos estados financieros fueron emitidos el 27 de abril de 2026 para el ejercicio 2026 y el 14 de mayo de 2025 para el ejercicio 2025. Por lo que respecta a las cifras en el caso de Fibra Macquarie y sus subsidiarias, la información histórica correspondiente al primer trimestre de 2026 y 2025 fue obtenida de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados por los periodos terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente, así como de sus correspondientes notas, publicados el 23 de abril de 2026 y el 29 de abril de 2025.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra NEXT que incluyen los efectos relacionados con la Transacción.

La administración ha determinado que la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie, para los efectos de la Información Financiera Proforma, fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial. Debido a que ésta fue inferior al valor en libros, se hicieron ajustes al crédito mercantil y propiedades de inversión. Podría ser necesario realizar una reasignación incluyendo otros activos y pasivos separables adquiridos, pero no se tiene información adicional para hacer un análisis adicional.

Fibra NEXT no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie mediante la Oferta. Por lo tanto, el tratamiento fiscal actual para los tenedores de CBFIs y Fibra NEXT permanecerá sin cambios, tal como se estipula en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra NEXT como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra NEXT para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

La moneda funcional y de presentación de Fibra NEXT y de Fibra Macquarie es el peso mexicano, por lo cual no se consideraron efectos en los estados financieros proforma relacionado con asuntos de moneda funcional.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobradas por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra NEXT. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Fibra Macquarie y Fibra NEXT están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, no hay diferencias significativas en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información

financiera.

Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

La administración de Fibra NEXT considera previsible y viable que existirán una serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo; es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción.

3. Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de marzo de 2026 y 2025, y al 31 de diciembre de 2025:

Ajustes en el estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera

EPF 1:

Representa el ajuste para reflejar las propiedades de inversión de Fibra Macquarie al monto de la contraprestación pagada por parte de Fibra NEXT.

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Fibra NEXT pagará una cantidad estimada que asciende a \$250,032 al 31 de marzo de 2026 y de \$270,000 al 31 de diciembre de 2025 miles de pesos más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales.

Al 31 de marzo de 2026

Concepto	Fibra Next	Macquarie
CBFIs en circulación	392,403,582	797,311,397
A Emitirse en relación a la transacción	<u>246,169,894</u>	
	<u>638,573,476</u>	
<i>(En miles de pesos)</i>		
Efectivo a pagarse a los tenedores de Macquire	\$ 13,255,302	
Valor CBFIs de Fibra Next a ser emitidos a tenedores de Macquire	<u>24,616,989</u>	
Valor razonable contraprestación total	<u>\$ 37,872,291</u>	
Costos asociados a la adquisición de activos	<u>250,032</u>	
Total	<u>\$ 38,122,323</u>	

Concepto	Fibra Next	Macquarie
Valor en libros de los activos netos de Macquarie	\$ 42,611,885	
(-) Participación No Controladora	<u>602,850</u>	
Patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire	<u>\$ 42,009,035</u>	
Exceso entre el patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire sobre el valor razonable de la contraprestación total y costos de adquisición de activos	\$ 3,886,712	
(-) Crédito mercantil reconocido por Macquire (Ver EPF 2)	<u>837,330</u>	
Ajustes al valor de los activos netos adquiridos	<u>\$ 3,049,382</u>	

Al 31 de marzo de 2025

Concepto	Fibra Next	Macquarie
CBFIs en circulación	392,403,582	797,311,397
A Emitirse en relación a la transacción	<u>246,169,894</u>	
	<u>638,573,476</u>	
<i>(En miles de pesos)</i>		
Efectivo a pagarse a los tenedores de Macquire	\$ 13,255,302	
Valor CBFIs de Fibra Next a ser emitidos a tenedores de Macquire	<u>24,616,989</u>	
Valor razonable contraprestación total	<u>\$ 37,872,291</u>	
Costos asociados a la adquisición de activos	<u>250,032</u>	
Total	<u>\$ 38,122,323</u>	

Concepto	Fibra Next	Macquarie
Valor en libros de los activos netos de Macquarie	\$ 46,016,885	
(-) Participación No Controladora	<u>509,644</u>	
Patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire	<u>\$ 45,507,241</u>	
Exceso entre el patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire sobre el valor razonable de la contraprestación total y costos de adquisición de activos	\$ 7,384,918	
(-) Crédito mercantil reconocido por Macquire (Ver EPF 2)	<u>837,330</u>	
Ajustes al valor de los activos netos adquiridos	<u>\$ 6,547,588</u>	

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Fibra Next	Macquarie
CBFIs en circulación	\$ 392,403,582	\$ 797,311,397
A Emitirse en relación a la transacción	<u>217,666,011</u>	
	<u>\$ 610,069,593</u>	
<i>(En miles de pesos)</i>		
Efectivo a pagarse a los tenedores de Macquire	\$ 11,720,478	
Valor CBFIs de Fibra Next a ser emitidos a tenedores de Macquire	<u>21,766,601</u>	
Valor razonable contraprestación total	<u>\$ 33,487,079</u>	
Costos asociados a la adquisición de activos	<u>270,000</u>	
Total	<u>\$ 33,757,079</u>	

En virtud de que no fue posible obtener información adicional respecto a la información financiera de Fibra Macquarie, el ajuste al valor de los activos netos adquiridos se concentró en el valor de las propiedades de inversión y el crédito mercantil, en virtud de ser en su conjunto el concepto más relevante, no obstante, esta asignación podría requerir modificaciones, en caso de existir variaciones en el monto de la contraprestación final, o bien como resultado de un análisis posterior de la información financiera.

EPF 2

Representa el ajuste para eliminar el crédito mercantil de Fibra Macquarie dado que la adquisición se considera una adquisición de activos.

EPF 3

Representa el ajuste relacionado con el préstamo que estaría obteniendo Fibra Next relacionado con el pago en efectivo del 35% de la contraprestación a los accionistas de Fibra Macquarie. Con base en las negociaciones con instituciones financieras, se piensa obtenerlo con un vencimiento de entre 10 y 12 meses en pesos mexicanos.

EPF 4

Representa el ajuste relacionado con la provisión de los costos de la transacción. Fibra Next considera que estos gastos son directamente atribuibles a la adquisición de los activos netos, y por ello se presentan formando parte del valor de las propiedades de inversión.

EPF 5

Representa el ajuste relacionado con el efecto de la emisión de los CBFIs por parte de Fibra NEXT por el intercambio de los CBFIs de Fibra Macquarie (al ratio de conversión de 0.475 CBFIs de Fibra NEXT por un CBFi de Fibra Macquarie).

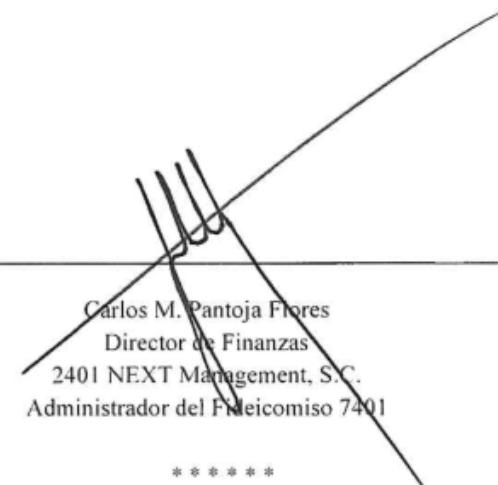
EPF 6

Representa el ajuste para eliminar las utilidades retenidas de Fibra Macquarie.

Ajustes en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral

ERI 1

Representa el ajuste relacionado con la provisión de los intereses que hubiera generado el préstamo para la adquisición de CBFIs de Macquarie. Se está utilizando un promedio de la tasa de TIIE a 28 días de 2025 + 200 puntos base considerando propuestas obtenidas de instituciones financieras como los escenarios más probables.



Carlos M. Pantoja Flores
Director de Finanzas
2401 NEXT Management, S.C.
Administrador del Fideicomiso 7401

h) Certificación en la que se transcriben las resoluciones del Comité Técnico del Oferente, relacionadas con la Oferta



CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DE LA SESIÓN DE FECHA 23 DE ABRIL DE 2026, DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401 (“FIBRA NEXT” O EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO CON BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER.

El suscrito, Secretario de la sesión del Comité Técnico de fecha 23 de abril de 2026, para todos los efectos legales a que haya lugar, hace constar que a dicha sesión acudieron la totalidad de los miembros del Comité Técnico y que las resoluciones correspondientes fueron adoptadas por unanimidad de los miembros presentes. Asimismo, hace constar un extracto de las resoluciones adoptadas en dicha sesión correspondientes a los puntos VI y VII del orden del día, relacionados con el informe, discusión y resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso, en relación con la delegación de facultades otorgada por la Asamblea de Tenedores para: (i) ejecutar todos los actos necesarios o convenientes relacionados con la adquisición, directa o indirecta, de la totalidad o parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ12” (la “Operación”); y (ii) aprobar el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) que serán puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados y/o pagados para consumir la Operación.

DELIBERACIÓN Y RESOLUCIONES

- VI. Informe, discusión y, en su caso, resoluciones del Comité Técnico derivado de la delegación de facultades otorgada por la Asamblea de Tenedores para ejecutar todos los actos necesarios o convenientes relacionados con la adquisición, directa o indirecta, de la totalidad o parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ12”, incluyendo, en su caso, los términos, condiciones, precio, contraprestación y factor de intercambio o conversión.**

SE RESUELVE

- Tomar debida nota y ratificar la Operación aprobada por la Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de abril de 2026, consistente en la adquisición, directa y/o indirecta, por parte del Fideicomiso, de la totalidad o parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAMQ12”, emitidos por Fibra Macquarie, así como, en su caso, la integración y/o combinación derivada de dicha Operación, mediante una o más transacciones simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, conforme dicho monto se determine en el momento correspondiente, y a través de cualquier mecanismo permitido por la legislación aplicable, incluyendo ofertas públicas de adquisición, ofertas privadas, suscripciones recíprocas, transacciones bilaterales o cualquier otra estructura legalmente permitida.
- Reconocer, aceptar y ejercer las facultades amplias que la Asamblea de Tenedores otorgó al Comité Técnico y, en su caso, a los Delegados Especiales que éste designe, para determinar, negociar, definir, instrumentar, ejecutar y consumir la Operación, así como para establecer

la integración y/o combinación derivada de dicha Operación mediante una o más transacciones simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, conforme dicho monto se determine en el momento correspondiente.

Asimismo, reconocer que la Operación podrá llevarse a cabo mediante cualquier mecanismo que el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados por éste consideren conveniente, incluyendo, sin limitar, ofertas públicas de adquisición, ofertas privadas, suscripciones recíprocas, transacciones bilaterales o cualquier otra estructura permitida conforme a la legislación aplicable.

De igual forma, reconocer y aceptar que dichas facultades comprenden la negociación y determinación de las condiciones, precio, contraprestación, factor de intercambio o conversión y demás términos económicos, corporativos, financieros, regulatorios o documentales que resulten necesarios o convenientes para la implementación, ejecución y perfeccionamiento de la Operación.

En virtud de lo anterior, este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales que se designen en esta sesión podrán, individual o conjuntamente y de manera enunciativa mas no limitativa:

- (i) Determinar, analizar, negociar, proponer, acordar, instrumentar, ejecutar y, en su caso, consumir la Operación, en cualquier tiempo y mediante uno o más actos, mecanismos o estructuras permitidos conforme a la legislación aplicable, incluyendo, sin limitar, (a) ofertas públicas de adquisición, ofertas públicas restringidas, ofertas privadas, intercambios o suscripciones recíprocas, compras y ventas de valores, entregas o intercambios de CBFIs y/o de cualesquiera otros valores emitidos por el Fideicomiso, o mediante cualquier otra forma que determine este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en la presente sesión; (b) determinar el porcentaje de participación a adquirir, el precio, la contraprestación, el factor de intercambio o conversión y los demás términos y condiciones aplicables a la Operación; y (c) determinar la ejecución de la Operación en una o más transacciones, ya sean simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, las cuales fueron autorizadas por la Asamblea de Tenedores.
- (ii) Presentar, tramitar, gestionar, suscribir, certificar, celebrar, otorgar, comparecer, entregar, negociar, aprobar, ratificar, modificar, prorrogar, dispensar, terminar y/o en general llevar a cabo, toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones, solicitudes, notificaciones, avisos, acuerdos y demás instrumentos que sean necesarios o convenientes para implementar, ejecutar y perfeccionar la

Operación, incluyendo: ofertas no vinculantes o vinculantes, prospectos de colocación de valores, folletos informativos, avisos de oferta, documentos informativos o de divulgación, contratos de intermediación, pagos, depósitos, asientos, transferencias, contratos de compraventa, asociación, escisión, disposición, fusión y cualquier otro contrato, convenio o documento similar, análogo o relacionado que permita o facilite la Operación. Las ofertas, acuerdos, documentos e instrumentos antes mencionados podrán incluir obligaciones de hacer y de no hacer, condiciones, declaraciones, garantías, indemnizaciones y cualesquiera otros términos o disposiciones que resulten necesarios o convenientes, a juicio de este Comité Técnico y/o de los Delegados Especiales designados en esta sesión y podrán ser presentados ante cualquier autoridad o persona, en México y/o en el extranjero.

- (iii) Entregar como contraprestación total o parcial de la Operación, en cualquier tiempo, CBFIs, incluyendo aquellos que se encuentren en tesorería, efectivo, bienes en especie, valores y/o cualquier combinación de los anteriores, conforme a los términos y condiciones que determine este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión.
- (iv) Llevar a cabo, de manera individual, conjunta o coordinada, todos los actos, procesos, gestiones y actividades que resulten necesarios o convenientes para la implementación, ejecución, perfeccionamiento y, en su caso, consumación de la Operación, incluyendo sin limitar, la solicitud, tramitación, gestión y obtención de:
 - (a) las autorizaciones gubernamentales y/o de cualesquiera autoridades y entidades, corporativas, regulatorias y de terceros que resulten aplicables; incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval"), la Comisión Nacional Antimonopolio, y cualquier otra secretaría, comisión, dependencia, agencia gubernamental o entidad en México y en el extranjero, respecto de aquellas solicitudes, trámites y autorizaciones requeridos conforme a la normatividad aplicable en México y cualquier otra jurisdicción, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, leyes en materia de valores, competencia económica y demás disposiciones aplicables en México y/o en el extranjero, según corresponda; y/o (b) la contratación de uno o más bancos de inversión, intermediarios financieros, asesores, expertos independientes o terceros especializados que se consideren necesarios o convenientes para apoyar al Fideicomiso en la Operación. Dentro de los actos, procesos, gestiones y actividades antes descritas los Delegados Especiales designados podrán incluir información sobre el Fideicomiso, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable en México y en el extranjero.

- (v) Someter al Fideicomiso a las leyes y jurisdicciones que este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión estimen convenientes o necesarias para llevar a cabo la Operación, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores y en la medida permitida por el Fideicomiso y la legislación aplicable.
- (vi) Suscribir, otorgar y/o instruir la suscripción de cualquier documento que resulte necesario o conveniente para que el Fideicomiso constituya, otorgue o asuma garantías personales, reales o de cualquier otra naturaleza, obligaciones solidarias y/o responsabilidades como aval, respecto de cualesquiera obligaciones contraídas en relación con la Operación, conforme a las leyes mexicanas o de cualquier jurisdicción extranjera aplicable, y en la medida permitida por el Fideicomiso y la legislación aplicable.
- (vii) Ejercer, en nombre y representación del Fideicomiso, todos los derechos económicos, corporativos y de cualquier otra naturaleza, incluyendo, sin limitar, el derecho de voto, respecto de los valores, activos o derechos que el Fideicomiso reciba, adquiera o mantenga con motivo de la Operación, en los términos que este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión determinen. Lo anterior, incluyendo, sin limitar, cualquier acto relacionado con la inscripción, actualización, mantenimiento o cancelación de la inscripción de valores en el Registro Nacional de Valores, respecto de los valores que el Fideicomiso reciba o mantenga con motivo de la Operación.
- (viii) Definir y, en su caso, modificar los términos de la Operación, incluyendo, sin limitar, sus condiciones, volumen, precio, contraprestación, factor de intercambio o conversión, forma de pago y demás términos económicos, corporativos, financieros, regulatorios o documentales que resulten necesarios o convenientes. Asimismo, otorgar prórrogas y dispensas, acordar obligaciones de hacer y de no hacer, indemnizaciones y demás términos aplicables, así como determinar, en su caso, no llevar a cabo, suspender o no consumir la Operación, sin que se requiera autorización ulterior de la Asamblea de Tenedores, en la medida permitida conforme al Fideicomiso, la legislación aplicable y las autorizaciones previamente otorgadas.
- Facultar al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales designados en esta sesión para que instruyan al Fiduciario a realizar, directamente o a través del fiduciario de cualquier Fideicomiso Subsidiario, de sus entidades subsidiarias y/o de sus vehículos de propósito especial, todos los actos descritos en las resoluciones anteriores y cualesquiera otros que resulten necesarios o convenientes para implementar, ejecutar, formalizar, perfeccionar y, en su caso, consumir la Operación, directa o indirectamente, por el Fideicomiso. Para tales efectos, el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión podrán determinar la necesidad, conveniencia, oportunidad, términos y condiciones conforme a los

cuales deban realizarse dichos actos, así como instruir al Fiduciario la celebración, suscripción, otorgamiento y entrega de los documentos, contratos, convenios, solicitudes, avisos, notificaciones, certificaciones, instrumentos y demás actos jurídicos o materiales que resulten necesarios o convenientes para dichos fines.

- Aprobar, para todos los efectos a que haya lugar conforme a la Sección 30.1 de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso, que, exclusivamente como resultado de la Operación, una persona o conjunto de personas actuando en forma concertada pueda adquirir o acumular, directa o indirectamente, el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación del Fideicomiso, en una o varias transacciones, sin que se requiera autorización adicional de este Comité Técnico para dichos efectos, siempre que dicha adquisición o acumulación derive de la Operación y se realice conforme a los términos y condiciones aprobados en la presente sesión.

VII. Informe, discusión y, en su caso, resoluciones del Comité Técnico derivado de la delegación de facultades otorgada por la Asamblea de Tenedores, incluyendo, en su caso, la aprobación del número de CBFIs que serán puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados y/o pagados para los fines descritos en el punto anterior.

SE RESUELVE

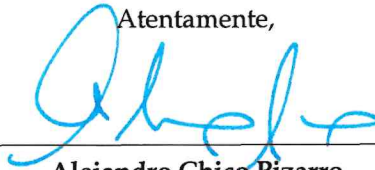
- Reconocer la emisión adicional de hasta 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIs aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en el inciso (vii) de la Sección 8.8 del Contrato de Fideicomiso, y aprobar que la totalidad o parte de dichos CBFIs puedan ser puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados y/o pagados con motivo de la Operación, en una o más transacciones, ya sean simultáneas, sucesivas o independientes entre sí, conforme a los términos y condiciones que determine este Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión. Asimismo, facultar al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales designados en esta sesión para determinar, de tiempo en tiempo, el número de CBFIs que serán puestos en circulación con motivo de la Operación, así como los términos y condiciones aplicables a su suscripción, entrega, intercambio o pago, incluyendo, sin limitar, el precio, la contraprestación, el factor de intercambio, la mecánica de liquidación, el destino y cualesquiera otros términos económicos, corporativos, financieros, regulatorios o documentales que resulten necesarios o convenientes.
- Reconocer y aceptar que los CBFIs emitidos que, en su caso, no sean puestos en circulación, suscritos, entregados, intercambiados y/o pagados con motivo de la Operación permanecerán en la tesorería del Fideicomiso, para ser utilizados en el futuro conforme lo determine el Comité Técnico y/o los Delegados Especiales designados en esta sesión, en términos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

- Instruir al Fiduciario para que solicite y lleve a cabo todos los actos, trámites, gestiones y actualizaciones que resulten necesarios o convenientes ante cualesquiera autoridades, entidades regulatorias, bolsas de valores, instituciones para el depósito de valores o terceros, incluyendo, sin limitar, la CNBV, la BMV e Indeval, a efecto de formalizar la emisión adicional y puesta en circulación de hasta 400,000,000 (cuatrocientos millones) de CBFIs, incluyendo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y la actualización del listado correspondiente en el sistema de cotización de la BMV.
- Facultar al Comité Técnico y/o a los Delegados Especiales designados en esta sesión para instruir al Fiduciario la celebración, suscripción, otorgamiento y entrega de todos los documentos, contratos, convenios, solicitudes, avisos, notificaciones, certificaciones, instrumentos y demás actos jurídicos o materiales que resulten necesarios o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en este punto del Orden del Día.

El suscrito, en mi calidad de Secretario (no miembro) del Comité Técnico del Fideicomiso 7401 denominado "Fibra Next", certifica que, la misma fue legalmente instalada, siendo válidas las resoluciones adoptadas en dicha sesión.

Ciudad de México, a 27 de abril de 2026.

Atentamente,



Alejandro Chico Pizarro

Secretario No Miembro del Comité Técnico.

i) Contrato de Fideicomiso Oferente

j) Proyecto de Título Actualizado

k) Copia del oficio de autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio



OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA VOLUNTARIA

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA VOLUNTARIA DE HASTA EL 100% DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA FIBRAMQ 12 (LOS "CBFIS") EMITIDOS Y EN CIRCULACIÓN POR HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1622, ("FIBRA MACQUARIE"), QUE REPRESENTAN 797,311,397 CBFIS.



FIBRA
Macquarie
México

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 ("Fibra Next", "Next" y/o el "Oferente") ofrece adquirir de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie (los "Tenedores"), hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, mediante la suscripción y entrega de hasta [378,722,914] CBFIS de Fibra Next, sin considerar la Opción de Efectivo, a un Factor de Intercambio de 0.475 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie, mismos que fueron emitidos por Fibra Next con la clave de pizarra "NEXT25", los cuales, suponiendo la aceptación del 100% de la Oferta, y considerando el número de CBFIS de Fibra Macquarie emitidos y en circulación representan aproximadamente el 49.11% de los CBFIS emitidos y en circulación de Fibra Next, después de la Oferta. En adición a lo anterior, el Oferente ofrece a los Tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie una opción para entregar, total o parcialmente, sus CBFIS de Fibra Macquarie a cambio de Ps.47.50 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,255,301,975.00 pesos; o una combinación de ambos, efectivo y CBFIS (la "Oferta").