

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

30 de marzo de 2026



Actinver

Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)
FIDUCIARIO EMISOR

Domicilio del Fiduciario: Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.
Domicilio del Fideicomitente: Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

Clave de pizarra: NEXT25.

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Las palabras y términos en mayúscula que no estén definidos en la presente declaración de información por reestructura societaria, ya sea en el texto correspondiente o en su defecto en la sección *Glosario de Términos y Definiciones* del presente documento (el "Folleto Informativo" o el "Folleto"), tendrán el significado que se les atribuye en el reporte trimestral de la Emisora para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que se agrega por referencia al Folleto y que puede ser consultado ingresando en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

El 27 de marzo de 2026, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar una asamblea general ordinaria de tenedores para ser celebrada el 13 de abril de 2026 (la "Asamblea de Tenedores"), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Operación descrita a continuación.

Breve Resumen de la Operación

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

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: NEXT25) ("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 ofrecerá una combinación de efectivo y capital, e iniciará de 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, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra 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."

Características de los Títulos

La Operación contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará las características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra NEXT 25 o a los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación.

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación.

A la fecha del presente Folleto Informativo hay 392,403,582 CBFIs NEXT25 en circulación, y 355,199,866 CBFIs en tesorería.

Datos relativos a Fibra Next

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra Next (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) fue formado el 13 de octubre de 2023, realizó su oferta pública inicial el 25 de julio de 2025 y se estableció principalmente para adquirir y poseer bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades industriales en el mercado mexicano.

Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente Inicial:	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Administrador	2401 Next Management, S.C.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Representante Común	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/ o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (principalmente del sector industrial) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (principalmente del sector industrial).

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra Next se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra NEXT25.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Copias de este Folleto Informativo se encuentran a disposición de los Tenedores de la Emisora, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219; atención con Carlos Pantoja; teléfono: +52 55 4170 7070; correo electrónico investor@fibranext.mx.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultado 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 la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES UNA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN Y/O VENTA DE VALORES EN MÉXICO, SINO QUE SE HA PREPARADO Y SE PONE A DISPOSICIÓN DE LOS TENEDORES DE LA EMISORA Y DEL PÚBLICO EN GENERAL ÚNICAMENTE PARA PONER A DISPOSICIÓN DE LOS TENEDORES INFORMACIÓN, CONFORME A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES Y DEMÁS LEGISLACIÓN APLICABLE.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

ÍNDICE

1. DECLARACIONES A FUTURO	4
2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA	5
3. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	6
4. RESUMEN EJECUTIVO	11
5. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN	14
a) <i>Descripción Detallada de la Operación</i>	14
b) <i>Objetivo de la Operación</i>	15
c) <i>Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación</i>	16
d) <i>Fecha de Aprobación de la Operación</i>	17
e) <i>Emisión de certificados</i>	17
f) <i>Gravámenes de los activos involucrados en la Operación</i>	17
g) <i>Dictamen Valuatorio</i>	20
h) <i>Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)</i>	20
i) <i>Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)</i>	22
j) <i>Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones de Fibra Macquarie</i>	23
k) <i>Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Operación</i>	24
l) <i>Tratamiento Contable de la Operación</i>	24
m) <i>Consecuencias Fiscales de la Operación</i>	25
6. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN	26
a) <i>Información de Fibra Next</i>	26
b) <i>Información de Fibra Macquarie</i>	29
7. FACTORES DE RIESGO	32
8. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	38
9. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA	41
10. CONTRATOS RELEVANTES	45
11. PERSONAS RESPONSABLES	46
12. ANEXOS	49

- a) *Informe de los auditores externos independientes de la Emisora sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.*
- b) *Presentación para Tenedores.*

1. DECLARACIONES A FUTURO

El presente Folleto contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este informe y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a este Folleto Informativo.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Estamos “incorporando por referencia” documentos que hemos presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., lo cual significa que le revelamos información importante haciéndole referencia a dichos documentos. La información incorporada por referencia en el presente documento es considerada como parte de este Folleto y podremos modificar o suplementar este informe presentando materiales a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Incorporamos por referencia los siguientes documentos:

- nuestros eventos relevantes, presentados a partir del 11 de agosto de 2025 y hasta la fecha del presente documento.
- nuestro último reporte trimestral para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, presentado el 25 de febrero de 2026.

Dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Next, así como información pública de Fibra Macquarie. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

La información sobre Fibra Macquarie, incluyendo su situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica contenida en este Folleto Informativo fue extraída de los reportes anuales de Fibra Macquarie de años anteriores, 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 su página de internet www.fibramacquarie.com y las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (www.bmv.com.mx), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

Fibra Next tomó la decisión de poner a consideración de su Asamblea de Tenedores la Operación, exclusivamente con base en información relevante que Fibra Macquarie ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista. En consecuencia, ni Fibra Next, ni el Fiduciario, ni el Administrador de Fibra Next tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Macquarie incluyendo, sin limitación, 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.

3. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el reporte anual de Fibra Next y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

Término	Significado
ABR	Significa área bruta rentable.
Activos	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles industriales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios.
Administrador	Significa 2401 Next Management, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (“Deloitte”).
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
CBFIs o CBFIS	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT 25” emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la demás Legislación Aplicable.

Término	Significado
Contratos de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble, celebrados por el Fiduciario o cualquier Fideicomiso Subsidiario.
Constancias de Derechos Fideicomisarios	Significa las constancias emitidas por el fiduciario de cualquier Fideicomiso Subsidiario de que se trate en favor de sus respectivos fideicomitentes - fideicomisarios, que indican los derechos fideicomitentes - fideicomisarios que corresponden a sus titulares, conforme a las cuales se hace constar el porcentaje de la participación de dichos fideicomitentes - fideicomisarios en el patrimonio del Fideicomiso Subsidiario de que se trate; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
Derechos Fideicomisarios	Significa los derechos o Constancias de Derechos Fideicomisarios concedidos a los fideicomitentes - fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios y de cualquier otro fideicomiso en los términos de los respectivos Fideicomisos Subsidiarios o los fideicomisos correspondientes, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
Dólares o US	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
Fibras o FIBRAs	Significa los fideicomisos de administración denominados “ <i>fideicomisos de inversión en bienes raíces</i> ” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
Fideicomiso, Fideicomiso Fibra Next, Emisora, Fibra Next o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023 con el Fiduciario, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificadorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 6 de mayo de 2025 y por quinta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante

Término	Significado
Fideicomiso Subsidiario	<p>convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025 según el mismo sea posteriormente 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 a ser emitidos por el Fideicomiso.</p> <p>Significa cualquier fideicomiso respecto del cual el Fiduciario sea titular directa o indirectamente de Derechos Fideicomisarios y cuyo patrimonio este conformado por: (i) Activos, ya sea directamente o a través de otros Fideicomisos Subsidiarios y (ii) cualesquiera otros bienes o derechos que al efecto determine el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso; en el entendido de que, los fines de cualquiera de dichos fideicomisos deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta o que de cualquier otra manera no sean considerados como una figura jurídica sujeta al pago de impuestos conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta.</p>
Fiduciario	<p>Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.</p>
Inmueble	<p>Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.</p>
IFRS o NIIFs	<p>Significa las Normas Internacionales de Información Financiera por sus siglas en inglés, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).</p>

Término	Significado
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier autoridad gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa respecto de Fibra Next, el ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> , que es una medida no definida por las NIIF, y que se calcula como: el total de (a) ingresos por renta, (b) ingresos por mantenimiento; y (c) cualquier otro ingreso derivado del arrendamiento de los Bienes Inmuebles menos (i) gastos de operación, (ii) gasto de predial, (iii) gastos de seguro y (iv) cualquier otro aplicable.
	Respecto de Fibra Macquarie se calcula el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación; y (v) participación del ingreso patrimonial y gastos de intereses sobre una co-inversión con Inmobiliaria Alamedida.
	<i>La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.</i>
Oferta Pública Inicial	Significa la oferta pública primaria y colocación de CBFIs que Fibra Next llevó a cabo el 25 de julio de 2025, cuya información se encuentra públicamente disponible.
Oferta	Significa una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición para la consecución de la Operación
Operación	Significa La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y

Término	Significado
	<p>suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.</p>
<p>Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio del Fideicomiso Fibra Next</p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Fibra Next.</p>
<p>Pesos o Ps. \$.</p>	<p>Significa la moneda de curso legal en México.</p>
<p>Representante Común</p>	<p>Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quién será el representante común de los Tenedores, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.</p>
<p>Tenedores</p>	<p>Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.</p>

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

4. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un resumen que brinda una breve descripción de los aspectos más relevantes de la operación descrita en este documento, el cual no pretende ser exhaustivo ni contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Folleto Informativo.

Se deberá leer cuidadosamente la totalidad de este Folleto Informativo, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Información detallada sobre la Operación” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera” así como nuestros Estados Financieros Proforma y las notas a los mismos, incluidos en el presente Folleto Informativo, la cual se complementa con la información prevista en el reporte trimestral de la Emisora el cual se incorpora por referencia a este Folleto Informativo. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

Aspectos relevantes de la Operación

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

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: NEXT25) (“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 de 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, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra Next estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquire, superior a otras intenciones previamente anunciadas.

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

Partes

Fibra Next



Ver sección “6. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – a) Información de Fibra Next” del presente Folleto Informativo.

Fibra Macquarie



Ver sección “6. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – b) Información de Fibra Macquarie” del presente Folleto Informativo.

Adicionalmente, se recomienda a los Tenedores consultar la información relacionada con Fibra Macquarie contenida en su reporte anual, último reporte trimestral y eventos relevantes, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de Fibra Macquarie en la dirección www.fibramacquarie.com.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

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.”

Para mayor información sobre la Operación, ver sección “5. Información detallada sobre la Operación” del presente Folleto Informativo.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

5. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

a) Descripción Detallada de la Operación

La Operación:

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

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:

Asamblea de Tenedores

El 27 de marzo de 2026, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar una Asamblea de Tenedores para ser celebrada el 13 de abril de 2026 (la "Asamblea de Tenedores"), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Operación.

Buscamos obtener la autorización más amplia de nuestros Tenedores respecto a la Operación, y que dichos Tenedores empoderen al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next para dichos efectos.

Condiciones

La Operación estará sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones que de no actualizarse, le impedirían llevarse a cabo. Fibra Next, a través del Comité Técnico, apoderados y directivos, podrá sujetar la consecución de la Operación a una o más condiciones suspensivas o resolutorias. La decisión de dispensar o no cualquiera de dichas condiciones, o de modificar o dar por terminada la Operación o, en general, la decisión respecto de cualquier otra cuestión relacionada con la Operación quedará a discreción de Fibra Next y sus órganos y representantes.

Ver sección “7. Factores de Riesgo – Factores de Riesgo relacionados con la Operación - La Operación estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.” del presente Folleto Informativo.

Autorización por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio

En el caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Operación, Fibra Next requerirá obtener la autorización correspondiente de la Comisión Nacional Antimonopolio para poder consumir la Operación.

b) Objetivo de la Operación

Para Fibra Next, el objetivo y motivo de la Operación 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, adicionalmente, es una oportunidad en 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, tal como lo manifestó en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., mismo que 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: NEXT25) (“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 ofrecerá una combinación de efectivo y capital, e iniciará de 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,

mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra 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.”

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie constaba de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50% con FRISA.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye activos industriales y comerciales ubicados en diversas regiones del país, principalmente en corredores industriales estratégicos, incluyendo mercados industriales clave como:

- Monterrey
- Ciudad Juárez
- Tijuana
- Guadalajara
- Estado de México

El portafolio industrial de la empresa se estima en aproximadamente 3 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, conforme a información publicada por la propia empresa.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación

Fuentes de Financiamiento

Prevedemos que los costos y gastos de la Operación a ser cubiertos por Fibra Next sean pagados con recursos propios y/o acceso a líneas de financiamiento. La Operación no está sujeta a condición de obtención de financiamiento.

Gastos derivados de la Operación

El monto de recursos que requeriría Fibra Next para consumir la Operación dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIs que participen en la Oferta.

Los gastos inherentes a la Operación serán asumidos por el Fibra Next. La totalidad de los gastos estimados para llevar a cabo la Oferta asciende aproximadamente a Ps. \$270,000,000.00. En el entendido que Fibra Next, a través del Comité Técnico, apoderados o directivos podrá modificar los términos y condiciones en que se lleve a cabo la Operación, incluyendo los componentes del precio de la o las Ofertas, situación que podría modificar los estimados aquí presentados.

d) Fecha de Aprobación de la Operación

Se espera que la Operación se aprobada por la Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 13 de abril de 2026.

Ver sección “5. Información detallada sobre la Operación – a) descripción detallada de la Operación – Asamblea de Tenedores” del presente Folleto Informativo.

e) Emisión de certificados

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación. Ver la sección “4. Resumen Ejecutivo – Aspectos relevantes de la Operación” del presente Folleto.

f) Gravámenes de los activos involucrados en la Operación

Fibra Macquarie

	Dic 31, 2025 (\$'000)	Dic 31, 2024 (\$'000)
El Grupo tiene acceso a:		
Líneas de crédito no utilizadas		
Línea de crédito disponible en US\$	11,049,521	6,870,954
Línea de crédito disponible en MXN	899,625	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	11,949,146	8,170,584
Líneas de crédito utilizadas		
Financiamiento a plazo en US\$	19,493,870	19,173,812
Financiamiento con notas en US\$	1,347,503	1,520,123
Costos de transacción no amortizados	(188,658)	(125,049)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos para amortizar	20,652,715	20,568,886

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de Crédito	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,347,237
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,768,248
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	1,787,115
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	2,684,530
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.06% ¹	Ago-29	2,645,108
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	250.0	250.0	4.84% ¹	Dec-30	4,427,088
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ¹	Jun-31	2,660,612
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,332,777
Saldo al cierre del año		1,160.0	1,160.0			20,652,715
Deuda a largo plazo		1,160.0	1,160.0			20,652,715

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés.

² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2024 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,519,443
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,513,738
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,628,739
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	6.0 ⁴	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	121,610
MetLife - a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,248,421
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	2,013,973
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	3,024,072
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.80% ¹	Jun-31	2,996,923
MetLife - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,501,967
Saldo al cierre del año		1,105.0	1,021.0			20,568,886
Deuda a largo plazo		1,105.0	1,021.0			20,568,886

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. ² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Macquarie ha dispuesto US\$6.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del año	20,568,886	15,458,260
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(2,953,752)	(2,644,991)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,926,960	4,401,435
Total de cambios por actividades de financiamiento	2,973,208	1,756,444
Total de efectos por tipos de cambio	(2,811,733)	3,373,944
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(121,682)	(39,616)
Costos de transacción amortizados	44,036	19,854
Saldo al cierre del año	20,652,715	20,568,886

El 6 de junio de 2025, Fibra Macquarie prepagó US\$50.0 millones de la línea de crédito revolvente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$229.0 millones.

El 18 de julio de 2025, CIBanco fue sustituido como fiduciario de Fibra Macquarie por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), de conformidad con los términos de un acuerdo de sustitución de fiduciario, celebrado entre CIBanco como fiduciario sustituido, HSBC como fiduciario sustituto, MAM México en su calidad de fideicomitente y administrador de Fibra Macquarie, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común.

El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie prepagó US\$20.0 millones de la línea de crédito revolvente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$250.7 millones.

El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$375.0 millones. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional. El 25 de agosto de 2025 se realizó una disposición por US\$150.0 millones bajo la nueva línea de crédito se utilizó para prepagar US\$150.0 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75.0 millones y una línea revolvente de US\$75.0 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados logísticos más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una operación de compraventa con arrendamiento simultáneo por un monto total de US\$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable).

El 26 de septiembre de 2025, Fibra Macquarie a través de MMREIT Industrial Trust IV vendió una propiedad en Chihuahua por un valor total de US\$14.0 millones más Impuesto al Valor Agregado.

El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable) en Tlalnepantla, Estado de México.

El 17 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por US\$550.0 millones. La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$900.0 millones (equivalente a US\$50.0 millones) en pesos mexicanos. El 19 de diciembre de 2025 se realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo la nueva línea de crédito que se utilizó para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicalizada que tenía fecha de vencimiento en abril 2027 y US\$70.0 millones dispuestos de la línea de crédito revolvente no comprometida con fecha de vencimiento en junio 2027.

El 22 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) por US\$50.0 millones por cinco años.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

g) Dictamen Valuatorio

En virtud de que la Operación involucra la potencial adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de Fibra Macquarie.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación. Ver la sección “4. Resumen Ejecutivo – Aspectos relevantes de la Operación” del presente Folleto.

h) Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie constaba de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50% con FRISA.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye activos industriales y comerciales ubicados en diversas regiones del país, principalmente en corredores industriales estratégicos, incluyendo mercados industriales clave como:

- Monterrey
- Ciudad Juárez
- Tijuana
- Guadalajara
- Estado de México

El portafolio industrial de la empresa se estima en aproximadamente 3 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, conforme a información publicada por la propia empresa.

Ingresos

Ver sección “5. Información detallada sobre la Operación – i) Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)” del presente Folleto Informativo.

Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Macquarie estaba conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA (Área Bruta Arrendable) aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% del ABA industrial de Fibra Macquarie y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.0% del ABA comercial de Fibra Macquarie. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de sus propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 279 arrendatarios, y el 94.1% de sus propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 732 arrendatarios. Entre sus arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante para sus arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.1 y 3.6 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 79.2% de los arrendamientos de su portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.9% de sus arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de su portafolio fue aproximadamente de 3.1 años (3.4 años al 31 de diciembre de 2024 y 3.5 años al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de su portafolio comercial era de aproximadamente 3.6 años (3.6 años al 31 de diciembre de 2024 y 3.4 años al 31 de diciembre de 2023), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 5.6 años (5.8 años al 31 de diciembre de 2024 y 4.5 años al 31 de diciembre de 2023), con base en Renta Base Anualizada.

Desarrollo del Portafolio

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de Fibra Macquarie se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Su portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 31 de diciembre de 2025 su portafolio industrial estaba arrendado a 279 arrendatarios (282 al 31 de diciembre de 2024 y 287 al 31 de diciembre de 2023), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. En términos de área arrendada, aproximadamente el 68.2% (70.5% y 70.2% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) de sus arrendatarios industriales, está involucrado en el área de manufactura, y el 30.8% (28.4% y 28.6% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2025, sus propiedades comerciales cuentan con alrededor de 732 arrendatarios (730 y 714 por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente), de los cuales aproximadamente un 37.8% (37.3% y 37.3% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) comprende arrendatarios ancla; el 35.1% vendedores minoristas (35.3% y 36.1% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente); y un 14.7% arrendatarios sub-ancla (14.1% y 14.2% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

i) Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)

El desempeño operativo y financiero durante 2025, medido en pesos, mostró crecimientos sólidos frente al año anterior:

Ingreso Neto Operativo (NOI): El NOI consolidado anual (incluyendo rentas lineales) ascendió a Ps. 4,498.2 millones, lo que representa un incremento de 8.9% respecto a 2024.

- Portafolio Industrial: Generó un NOI de Ps. 3,900.2 millones (+9.6% anual).
- Portafolio Comercial: Aportó un NOI de Ps. 598.0 millones (+4.2% anual).

Fondos por Operación (FFO): El FFO consolidado del año sumó Ps. 2,820.3 millones. Esto se traduce en un FFO por certificado de Ps. 3.5373.

El FFO consolidado del año alcanzó US\$ 146.7 millones, equivalente a un aumento del 2.0%. Por su parte, el portafolio logró un nivel récord de Fondos por Operación Ajustados (AFFO) de US\$ 118.3 millones, incrementando 4.1% año contra año.

AFFO y Rendimiento por Certificado: El AFFO por certificado para 2025 se situó en Ps. 2.8519, logrando un incremento del 8.3% frente a 2024.

Ocupación: Las tasas se mantuvieron estables, cerrando con una ocupación consolidada de 95.4%. El sector industrial registró un 95.5% y el comercial un 94.1%. Adicionalmente, el portafolio industrial logró un incremento del 19.8% en las tasas de renovación de arrendamientos.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

j) **Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones de Fibra Macquarie**

Inversiones y desarrollo del plan de negocios de Fibra Macquarie: Se firmó el arrendamiento de un edificio en desarrollo de 200 mil pies cuadrados en Monterrey con un inquilino multinacional, logrando un rendimiento de desarrollo de NOI del 10.1%.

Se concretó la adquisición de una propiedad logística industrial de 165 mil pies cuadrados en la Ciudad de México.

La compañía avanza en los trabajos de desarrollo en Guadalajara (un primer edificio de 330 mil pies cuadrados) y en Tijuana (desarrollo de hasta cuatro edificios en coinversión que totalizarán 750 mil pies cuadrados).

La inversión en efectivo proyectada para el programa de desarrollo industrial durante 2026 oscilará entre US\$ 50.0 millones y US\$ 100.0 millones.

Inversiones y Gastos de Capital: Durante 2025, se invirtieron Ps. 1,001.6 millones en la adquisición de propiedades de inversión y Ps. 419.7 millones en la adquisición de terrenos. Adicionalmente, el gasto en mantenimiento y otros conceptos capitalizables sumó Ps. 1,039.1 millones.

Desinversiones: Como parte de su estrategia de reciclaje de activos (que incluyó la venta de una propiedad en Chihuahua), registraron una entrada de efectivo por Ps. 283.3 millones bajo el concepto de disposición de propiedad de inversión.

Rendimiento Esperado (Guía 2026): FIBRA Macquarie espera generar un AFFO de entre Ps. 2.60 y Ps. 2.70 por certificado para el año completo 2026. Con base en esto, iniciaron su guía de distribución de efectivo proyectando pagos por Ps. 2.45 por certificado durante el año. Cabe mencionar que esta guía asume un tipo de cambio promedio de Ps. 17.25 por dólar.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

k) Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Operación

La Operación contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará las características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra NEXT 25 o a los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación.

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación.

l) Tratamiento Contable de la Operación

La administración de Fibra Next estima 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 asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

Los Estados Financieros Proforma contenidos en el presente Folleto Informativo muestran los efectos contables esperados relacionados con la Operación, sin embargo, dichos efectos pudieran diferir una vez que se realice la Fusión a la fecha efectiva. Fibra Next la adquisición objeto de la Operación fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales, en los términos previstos en esta sección, para la preparación de los ajustes proforma mencionados anteriormente. Una vez que se completen los análisis, valuaciones y cálculos, podría diferir a la que fue utilizada para los ajustes proforma que se muestran en el presente Folleto Informativo.

m) Consecuencias Fiscales de la Operación

Fibra Next no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie mediante la Operación. 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.

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.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

6. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Next, así como información pública de Fibra Macquarie. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

a) Información de Fibra Next

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el último reporte trimestral de Fibra Next, el cual se incorpora por referencia a este Folleto Informativo. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

Contrato de Fideicomiso

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra Next (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) fue formado el 13 de octubre de 2023, realizó su oferta pública inicial el 25 de julio de 2025 y se estableció principalmente para adquirir y poseer bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades industriales en el mercado mexicano.

Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Fideicomitente Inicial

Nearshoring Experts & Technology, S.C.

Administrador

2401 Next Management, S.C.

Representante Común

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

Fines del Fideicomiso Fibra Next

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/ o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (principalmente del sector industrial) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (principalmente del sector industrial).

Descripción de la evolución del Fideicomiso Fibra Next en el último año

El 23 de julio de 2025, Fibra Next llevó a cabo su Oferta Pública Inicial (IPO) de CBFIs bajo la clave NEXT25, mediante la cual adquirió el portafolio Júpiter I, integrado por 9 propiedades industriales, y obtuvo recursos en efectivo por Ps. \$8,000 millones; posteriormente, el 21 de noviembre de 2025 realizó una emisión subsecuente de capital (Follow On), obteniendo recursos en efectivo por Ps. \$7,342 millones e incorporando el portafolio Júpiter II, también compuesto por 9 propiedades industriales y su deuda asociada. Ambas aportaciones fueron transferidas a NEXT Properties con derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios. El 24 de noviembre de 2025, FUNO aportó su portafolio industrial de 182 propiedades y reservas territoriales, incluyendo los derechos de propiedad o derechos fideicomisarios y la deuda asociada, consolidando un portafolio total de 200 propiedades con un potencial estimado de 8.1 millones de m² de área bruta rentable.

Como parte de los eventos relevantes, destacan: (i) la aprobación de la compra del Portafolio Triple Home Run con los recursos levantados en nuestra Oferta Inicial, el cual está conformado por 3 Activos en desarrollo ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025; (ii) la adquisición del Activo denominada Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial, con fecha 25 de noviembre de 2025; y (iii) la emisión de bonos internacionales por \$1,885 millones de dólares el 3 de diciembre de 2025, derivado del intercambio de bonos asociado con la aportación del portafolio industrial de FUNO, mediante el cual se permutó aproximadamente el 50% de las series FUNO 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 por nuevas series NEXT 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050, mientras que más del 50% de la serie FUNO 2037 se consolidó en la serie NEXT 2032, incluyendo la emisión de un monto nominal adicional de \$9.8 millones de dólares.

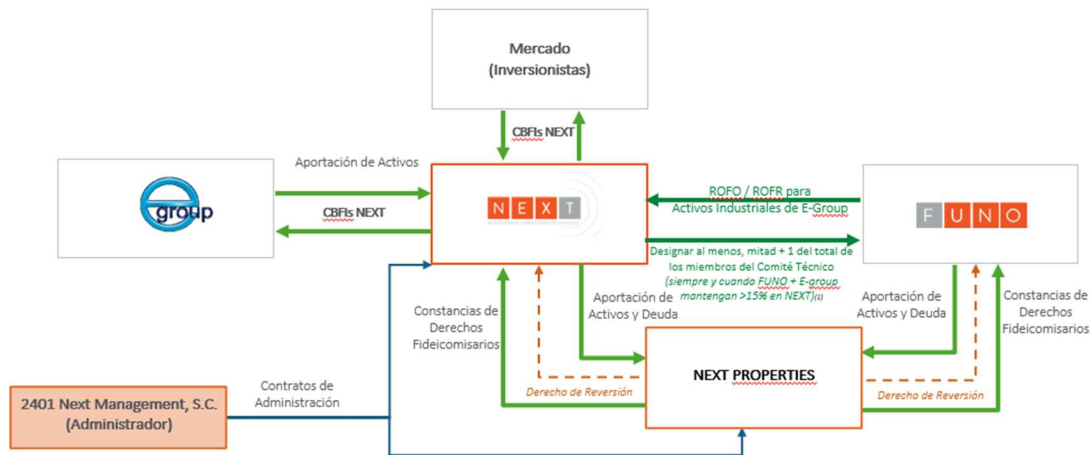
Estructura de la operación de Fibra Next:

i) Reestructuración societaria

A la fecha del presente el Fideicomiso detenta directa e indirectamente el 100% de participación en 2401 Next Management, S.C., que a su vez es el Administrador del Fideicomiso. A su vez detenta el 39.22% de los derechos fideicomisarios de Next Properties..

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del Administrador por el 2401 Next Management S.C., quien funge como administrador de Fibra Next y Next Properties.

Fibra Next se ha concebido como un vehículo cuya administración se encuentra completamente internalizada, lo que origina que los intereses se encuentren perfectamente alineados entre la estrategia del negocio, la administración y nuestros inversionistas.



Estructura del patrimonio del Fideicomiso Fibra Next

El patrimonio de Fibra Next cerró el cuarto trimestre de 2025 en Ps. \$111,468.8 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada) derivado principalmente de:

- i. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial y de la Emisión Pública Subsecuente.
- ii. La contribución del Portafolio Júpiter
- iii. Las utilidades generadas durante el ejercicio.

Cambios significativos en los estados financieros de Fibra Next desde el último reporte anual:

Fibra Next es un fideicomiso de reciente constitución con un historial operativo, trayectoria y estados financieros históricos limitados. Fibra Next no presentará su primer reporte anual como emisora de valores, conforme a la Legislación Aplicable, hasta después de la publicación de este Folleto Informativo.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

b) Información de Fibra Macquarie

Se recomienda a los Tenedores consultar la información relacionada con Fibra Macquarie contenida en su reporte anual, último reporte trimestral y eventos relevantes, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de Fibra Macquarie en la dirección www.fibramacquarie.com.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

Contrato de Fideicomiso

Fibra Macquarie México 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” o el “Administrador”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

Fibra Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie consta de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%.

Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”).

Fideicomitente y Administrador

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Representante Común

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

Fines del fideicomiso de Fibra Macquarie

El Contrato de Fideicomiso de Fibra Macquarie establece que su fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directa o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión.

Evolución de Fibra Macquarie.

Adquisiciones recientes y actividades de desarrollo

- **Adquisición de Monterrey.** El 19 de abril de 2024, se completó la adquisición de un terreno de 24.8 hectáreas en Monterrey por US\$12.9 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo a largo plazo de Fibra Macquarie contempla la construcción por etapas, en varios años, de un parque industrial Clase A de 4 edificios, con un ABA potencial total de aproximadamente 906 mil pies cuadrados. Se prevé que la construcción de la fase 1 comience en 2025.
- **Adquisición de Guadalajara.** El 29 de octubre de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 9.6 hectáreas en Guadalajara por US\$11.3 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo de Fibra Macquarie contempla la construcción por varias etapas de 2 edificios Clase A en el terreno, con un ABA potencial total de aproximadamente 456 mil pies cuadrados. Se prevé que la construcción de la primera fase comience en 2025.
- **Adquisición en Tijuana:** El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ ha iniciado una sociedad de co-inversión 50-50 “Joint Venture” para desarrollar un parque industrial en el privilegiado submercado Pacífico/Libramiento en Tijuana. El proyecto tendrá hasta cuatro edificios industriales de clase “A”, con un total aproximado de 750 mil pies cuadrados de ABA. Los trabajos previos al desarrollo, incluyendo la obtención de permisos y licencias, así como el arranque de las obras de infraestructura iniciales, ya están en marcha.
- **Adquisición en Ciudad de México:** El 26 de agosto de 2025, adquirió un edificio industrial de primera clase para usos logísticos de 250 mil pies cuadrados en la Ciudad de México. La transacción de venta y arrendamiento posterior “sale and lease-back”, implicó un pago total en efectivo de US\$34.8 millones, excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable. La propiedad está arrendada bajo un contrato de tres años a una empresa global líder de consumo y, al vencimiento del contrato, FIBRAMQ espera obtener un incremento en la tasa de renta, representando un potencial de crecimiento real de aproximadamente 20.0%.
- **Adquisición en Tlalnepantla, Estado de México:** El 16 de diciembre de 2025, adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable).

Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

Fibra Macquarie cuenta con 797,311,397 CBFIs en circulación y 1,261,776,020 CBFIs en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie mantenía un portafolio inmobiliario compuesto principalmente por propiedades industriales, así como por un portafolio complementario de propiedades comerciales y de oficinas, ubicadas en diversas ciudades de la República Mexicana. En conjunto, el portafolio estaba integrado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, localizadas en 20 ciudades de 16 estados del país, con un área bruta arrendable total de aproximadamente 36.5 millones de pies cuadrados. El portafolio industrial constituye la mayor parte de las operaciones de Fibra Macquarie y se enfoca en instalaciones logísticas y de manufactura, mientras que el portafolio comercial está compuesto por centros comerciales y activos orientados al consumo. Al cierre del periodo, la ocupación consolidada del portafolio fue de 94.9%, y aproximadamente el 71.6% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado se encuentran ligados a la inflación de México o Estados Unidos, lo que proporciona visibilidad sobre el crecimiento de las rentas en términos reales.

Cambios significativos en los estados financieros de Fibra Next desde el último reporte anual:

Fibra Macquarie ha aplicado consistentemente sus políticas contables materiales por todos los períodos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y en relación con los del año anterior.

Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite la aplicación anticipada. Macquarie no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Estas normas y mejoras tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra Macquarie. Éstas incluyen:

- Normas de Sostenibilidad – NIIF S1 y NIIF S2
- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16
- Presentación e información a revelar en los estados financieros – NIIF 18
- Clasificación de pasivos como Circulantes o No Circulantes y pasivos No Circulantes con obligaciones pactadas futuras – Modificaciones a la NIC 1
- Acuerdos de Financiamiento de Proveedores – Modificaciones a las NIC 7 y NIIF 7
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros y NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a revelar.

7. FACTORES DE RIESGO

Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Operación. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegara a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa a la Operación, así como al negocio, situación financiera o resultados de operación de Fibra Next. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos que Fibra Next y la Operación generalmente afrontan. Riesgos adicionales e incertidumbres que no son del conocimiento de la Emisora y que no se consideran relevantes también pueden tener un efecto material adverso tanto en la operación como en el negocio, situación financiera o resultados de operación de Fibra Next.

Factores de Riesgo relacionados con la Operación

La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Next.

Como consecuencia de la realización de la Operación que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Next buscará adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Next.

Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Operación.

La Operación requiere ser aprobada por distintos órganos de gobierno de Fibra Next, para lo cual se deben llevar a cabo diversos procesos internos de autorización por parte de ambas partes y que se cumplan los requisitos formales para ello de conformidad con sus respectivos contratos de fideicomiso. En caso de que no se cumplan con los requisitos necesarios para autorizar la Operación, podría implicar que no se apruebe la Operación o que se haga con posterioridad a los tiempos pretendidos, lo cual podría ser percibido negativamente por los Tenedores y el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

Además, dependemos de una diversidad de factores que pudieran dificultar o imposibilitar la Operación, parte de ella o que sea ejecutada en términos más deseables desde el punto de vista de nuestros Tenedores. Por lo que debe considerarse que, no obstante que llevemos a cabo todos los actos necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos de nuestra Asamblea de Tenedores en relación con la Operación, es posible que la misma no pueda llevarse a cabo o se ejecute de manera y en tiempo diferente.

La Operación estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Operación efectivamente se llevará a cabo. La Operación está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones corporativas y regulatorias, incluyendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional Antimonopolio, mismas que no están bajo el control de Fibra Next, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones, en el entendido que tanto del Comité Técnico de Fibra Next, como sus apoderados y directivos, podrán determinar, previo a su consecución, condiciones suspensivas o resolutorias en relación con la Operación. Si dicho riesgo se llega a

materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Next no puede consumir la Operación, Fibra Next habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

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

Fibra Next está ofreciendo adquirir CBFIs a un precio de compra con un componente mixto entre efectivo y CBFIs de Fibra Next. 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 Fibra Next 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 de Fibra Next, 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 de Fibra Next, lo que significa que los Tenedores de la Emisora recibirán cierto número de CBFIs de Fibra Next 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 de Fibra Next se disminuya a la fecha de que venza la Oferta, el valor de CBFIs de Fibra Next 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.

Información de Fibra Macquarie

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Fibra Macquarie contenida en este Folleto Informativo fue extraída de reportes anuales 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 su página de internet www.fibramacquarie.com, y las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (www.bmv.com.mx). En el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto. Fibra Next propuso la Operación considerando única y exclusivamente la información relevante de Fibra Macquarie que ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra Next ni el Administrador tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Macquarie incluyendo, sin limitación, 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.

Los costos de la Operación podrían ser mayores que los esperados.

Fibra Next incurrirá en costos relacionados con la Operación, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Operación, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Next.

No se puede asegurar que Fibra Next logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados con motivo de la Operación.

Fibra Next no puede asegurar que logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Next como resultado de la Operación. Fibra Next considera que la Operación está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Operación podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

Si el administrador y los funcionarios clave que administran Fibra Macquarie dejan de participar o no logran adaptarse con éxito, la operación de la misma podría verse afectada.

Las operaciones de Fibra Macquarie dependen significativamente de sus directivos y funcionarios clave, por lo que el desempeño, permanencia y adaptabilidad de dichos directivos y funcionarios clave será clave para lograr los beneficios esperados de la Operación. En la medida que dichos funcionarios clave no continúen prestando sus servicios a Fibra Macquarie, o si los mismos no logran desempeñarse o adaptarse de forma satisfactoria, la operación del negocio podría verse negativamente afectada, lo que a su vez podría afectar el negocio consolidado de Fibra Next, su situación financiera y el precio de sus CBFIs.

La incertidumbre derivada de la combinación de negocios podría dificultar la retención de talento clave.

La implementación de la Operación requerirá ajustes en la estructura organizacional y en la administración de funciones clave, incluyendo aquellas relacionadas con la planeación estratégica, operación técnica y desarrollo comercial. Dicha transición podría generar incertidumbre entre empleados clave que actualmente participan en Fibra Macquarie y sus subsidiarias, y que poseen experiencia técnica, operativa o gerencial relevante. La salida de dichos colaboradores o dificultades para atraer o retener personal calificado podrían afectar adversamente la ejecución de los planes de integración y, en consecuencia, el desempeño consolidado de Fibra Next.

Fibra Macquarie cuenta con un negocio en marcha y, como tal, está sujeta a diversos factores de riesgo que no podemos controlar.

Fibra Macquarie cuenta con un negocio en marcha y, como tal, está sujeta a diversos factores de riesgo que están hoy en día fuera de nuestro control. Entre otros, y sin limitar, riesgo regulatorio, conflictos laborales, percepciones de terceros y reputacionales, migración, seguridad y ciberseguridad. La materialización de cualquiera de estos riesgos o de riesgos adicionales, pudiera tener efectos adversos en nuestros resultados, situación financiera y el precio de nuestros CBFIs.

Nuestros esfuerzos para integrar los negocios a ser internalizados pueden no ser exitosos.

Nuestra administración requerirá dedicar tiempo y atención sustancial al proceso de integración de los negocios materia de la Operación, lo que podrá disminuir el tiempo que nuestra administración dedica a la actual operación, atraer nuevos clientes y desarrollar nuevos servicios o estrategias. Si el proceso de integración no es administrado de manera exitosa, puede afectarse la calidad de nuestros servicios y nuestras actividades comerciales; asimismo, pueden deteriorarse las relaciones con nuestros clientes, incrementarse los costos de integración, y ocurrir daños reputacionales, entre otros, lo cual, a su vez, puede tener un efecto adverso en nuestros resultados, situación financiera o en el precio de nuestras acciones.

La Operación podría afectar el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Next o sus calificaciones crediticias.

En caso de consumarse la Operación, el precio de los CBFIs de Fibra Next podría fluctuar, sin que se pueda garantizar que dichas fluctuaciones serán positivas. No podemos asegurar que el precio de cotización de los CBFIs emitidos por Fibra Next, o nuestras calificaciones crediticias, no se verán afectados como consecuencia de la Operación. La Operación podría no resultar en un incremento de valor para los Tenedores, ni mejorar la liquidez y transaccionalidad de los CBFIs de Fibra Next. La percepción de ciertos inversionistas respecto a la Operación podría disminuir el precio de cotización de nuestros CBFIs o afectar su liquidez y/o su operatividad. Además, los mercados de valores han experimentado volatilidad, la cual aunada a condiciones generales económicas, de mercado y/o políticas pudieran afectar negativamente el valor de cotización de nuestros CBFIs y/o su liquidez, y particularmente si la Operación no es vista favorablemente por los inversionistas.

De realizarse la Operación podemos estar expuestos a riesgos adicionales a los que históricamente hemos estado expuestos.

En caso de realizarse la Operación, estaremos expuestos a riesgos adicionales a los que anteriormente no hemos estado expuestos derivado de la internalización de un negocio previamente manejado por terceros. Nuestros costos directos sobre bases consolidadas podrían llegar a incrementarse como resultado de las integraciones del negocio de Fibra Macquarie a nuestra estructura. Los costos y gastos operativos que hoy son responsabilidad de terceros pasarían a ser responsabilidad nuestra. Podríamos enfrentar pasivos adicionales con los que hoy no contamos. Además, con la integración de

Fibra Macquarie, pudieran surgir contingencias legales, fiscales y contables, hoy desconocidas por nosotros, como es usual en este tipo de operaciones y, en caso de existir indemnizaciones, no podemos asegurar que éstas serán suficientes y/o que podremos ejecutarlas. Además, puede haber costos, gastos, y dificultades asociadas con la implementación de la Operación *per se*.

Estimaciones y riesgos asociados.

La información que se incluye en el presente este Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Next en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, nuestros accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Operación. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los esperados.

Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Fibra Macquarie

Con posterioridad a la Oferta y como acto independiente a la Oferta que se describe en este Folleto, Fibra Next podría buscar, sin estar obligado a ello, el voto favorable de los Tenedores de los CBFIs de Fibra Macquarie que representen, por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Fibra Macquarie, a efecto de que Fibra Macquarie, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y por la Circular Única, en lo que resulte aplicable y tomando en consideración en el fideicomiso de Fibra Macquarie, solicite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra Macquarie en el Registro Nacional de Valores.

No obstante lo anterior, en caso de que no se obtuviere la aprobación de los tenedores de Fibra Macquarie que se menciona en el párrafo anterior, Fibra Macquarie permanecerá como una emisora listada en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y sus CBFIs estarán registrados en el Registro Nacional de Valores, teniendo que seguir cumpliendo con todas las obligaciones de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, lo cual podría representar, de manera indirecta, costos administrativos adicionales para Fibra Next.

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 Informativo 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.

Algunos de los activos de Fibra Macquarie se ubican en estados de la República Mexicana en los que Fibra Next no tiene presencia.

Algunos de los activos de Fibra Macquarie se localizan en estados de la República Mexicana donde Fibra Next no tiene presencia ni experiencia específica. Por lo tanto, es posible que el equipo de operaciones de Fibra Next no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, que pueden incluir acontecimientos relacionados con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Además, entrar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales, incluidas las normativas municipales o locales, las restricciones de zonificación o las leyes ambientales, podría limitar la forma en que el equipo de operaciones de Fibra Next realiza sus actividades.

La estrategia de crecimiento, el negocio, la situación financiera y los resultados operativos de Fibra Next podrían verse significativamente y negativamente afectados por la falta de experiencia específica en estos estados de la República Mexicana.

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 Operación. 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 faculte con poderes suficientes para atender con eficiencia cualquier situación relacionada con la Operación, no podemos asegurar que la misma podrá ser ejecutada por nosotros o de la manera más benéfica en concepto de algunos de nuestros inversionistas.

Factores de Riesgo relacionados con Fibra Macquarie

Se recomienda a los Tenedores consultar los factores de riesgo relacionados con Fibra Macquarie contenidos en su reporte anual y último reporte trimestral, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección www.gob.mx/cnbv, de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, y de Fibra Macquarie en la dirección www.fibramacquarie.com.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Next en términos de los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado a esa fecha (la “Información Financiera Proforma” o los “Estados Financieros Proforma”).

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), en su carácter de auditores externos de Fibra Next, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento

Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Next adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la Operación. Sin embargo, es posible que no todos los Tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la o las ofertas objeto de la Operación, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la Operación se efectúa mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; Ps.42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496.00 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. En este sentido, 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. Por lo mismo, es posible que la o las Ofertas que componen la Operación, cuenten con un factor de intercambio o monto máximo en efectivo distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Next y Fibra Macquarie y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información Financiera Proforma de los años que se presentan a continuación.

Se tiene 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, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma.

Ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Next. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Para efectos de la preparación de la Información Financiera Proforma, no se realizaron ajustes por tipo de cambio, debido a que la moneda de presentación tanto de Fibra Next como de Fibra Macquarie es el peso mexicano.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado. El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2025.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la nota 2 de los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.

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)

	Fibra Next Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie	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	<u>162,502</u>	<u>178,241</u>	<u>340,743</u>	-		<u>340,743</u>
Total de activo circulante	15,236,218	2,519,905	17,756,123	-		17,756,123
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	-	<u>264,281</u>	<u>264,281</u>	-		<u>264,281</u>
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	-	<u>6,274</u>	<u>6,274</u>	-		<u>6,274</u>
Total de pasivo circulante	4,948,307	2,304,642	7,252,949	11,990,478		19,243,427
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	-	<u>23,234</u>	<u>23,234</u>	-		<u>23,234</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>52,120,329</u>	<u>19,782,818</u>	<u>71,903,147</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>\$11,900,478</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	<u>(201,072)</u>	-	<u>(201,072)</u>	-		<u>(201,072)</u>
Total de participación controladora	<u>42,629,361</u>	<u>41,406,799</u>	<u>84,036,160</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>64,395,962</u>
Participación no controladora	<u>68,837,950</u>	<u>598,393</u>	<u>69,436,343</u>	-		<u>69,436,343</u>
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 (Fibra Next)

Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Al 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra Next Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie	Ajustes proforma de la Operación	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	1,350,461	5,065,245	-	-	6,415,706
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>(729,234)</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	1,213,831	4,472,641	-	-	5,686,472
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>(3,585,027)</u>
Utilidad de operación	4,674,902	(3,476,691)	-	-	1,198,211
Ganancia cambiaria, neta	907,080	2,393,307	-	-	3,300,387
Gastos por intereses (Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(382,509)	(1,325,255)	(1,235,039)	[ERI 1]	(2,942,803)
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	(289,614)	-	-	(289,614)
Ingresos por intereses	<u>246,474</u>	<u>135,959</u>	=	-	<u>382,433</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos	5,445,947	(2,389,587)	(1,235,039)	-	1,821,321
Impuesto a la utilidad diferido	-	<u>(11,193)</u>	=	-	<u>(11,193)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	5,445,947	(2,400,780)	(1,235,039)	-	1,810,128
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	<u>7,127</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 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>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 integral consolidada:					
Utilidad integral por CBFi básica de la participación Controladora*	\$19,2707	\$-	\$-		\$(4,8921)
Utilidad integral por CBFi diluida de la participación Controladora*	<u>\$17,3942</u>	\$-	\$-		\$ **
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 antilutativo.

9. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA

Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Next adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la Operación. Sin embargo, es posible que no todos los Tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la o las ofertas objeto de la Operación, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la Operación se efectúa mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie; Ps.42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496.00 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. En este sentido, 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. Por lo mismo, es posible que la o las Ofertas que componen la Operación, cuenten con un factor de intercambio o monto máximo en efectivo distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Next y Fibra Macquarie y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información Financiera Proforma de los años que se presentan a continuación.

Se tiene 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, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma.

Ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Next. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Para efectos de la preparación de la Información Financiera Proforma, no se realizaron ajustes por tipo de cambio, debido a que la moneda de presentación tanto de Fibra Next como de Fibra Macquarie es el peso mexicano.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado. El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2025.

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 asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de posición financiera y de resultado integral representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Next y Fibra Macquarie. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: (1) directamente atribuibles a la adquisición de Fibra Macquarie y (2) están sustentadas de manera objetiva y comprobable.

La información financiera consolidada intermedia proforma no auditada no necesariamente refleja los resultados de Fibra Next como si la adquisición de Fibra Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de resultado integral) o el 31 de diciembre de 2025 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de posición financiera). Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes proforma presentados en la información financiera consolidada intermedia proforma no auditada; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Next para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de Fibra Macquarie califica como una adquisición de negocios) y están sujetos a revisión una vez que se concluya la Operación.

La Información Financiera Proforma debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados históricos no auditados por el periodo de doce meses terminados en esa fecha, incluyendo la información comparativa correspondiente, así como con los reportes anuales y trimestrales de Fibra Next y Fibra Macquarie, los cuales se encuentran disponibles para su consulta por referencia en sus respectivas páginas de internet (<https://fibranext.mx>) y (www.fibramacquarie.com) respectivamente, y en las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (www.gob.mx/cnbv) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (www.bmv.com.mx).

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la nota 2 de los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

Resultados de la operación

Ingresos totales

Los ingresos proforma por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 ascienden a Ps. \$6,353,348 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación de los ingresos de Fibra Macquarie por Ps. \$5,065,245 millones.

Gastos de operación, predial y seguros

Los gastos de operación proforma por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 alcanzaron los Ps. \$729,234 millones, lo cual se debe principalmente a a la incorporación de los gastos relacionado con las propiedades de Fibra Macquarie por Ps. \$592,604 millones.

Ingreso neto operativo (NOI)

El NOI proforma generado por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, sin considerar los honorarios y gastos de administración, asciende a Ps. \$5,686,472 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación del NOI de Fibra Macquarie por Ps. \$4,207,641 millones.

Utilidad Neta

La utilidad neta proforma generada por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a Ps. \$1,810,128 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación de la pérdida neta de Fibra Macquarie (impactado desfavorablemente por un ajuste en el valor razonable de sus propiedades) por Ps. \$2,400,780 millones y los efectos del ajuste relacionado con la provisión de los intereses que hubiera generado el préstamo para la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Propiedades de inversión

El monto de propiedades de inversión total proforma asciende a Ps. \$204,982,963 millones al 31 de diciembre de 2025, lo cual se debe principalmente a la incorporación de las propiedades de Fibra Macquarie por Ps. \$58,785,946 millones, menos los efectos para reflejar las propiedades de inversión de Fibra Macquarie al monto de la contraprestación pagada por parte de Fibra NEXT (en efectivo y con la emisión de nuevas CBFIs).

Deuda

El monto de la deuda proforma por al 31 de diciembre de 2025 representa Ps. \$88,114,645 tanto a corto como largo plazo, lo cual se debe principalmente al 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.

Patrimonio

El patrimonio proformado por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a Ps. \$133,832,305 millones, lo cual se debe principalmente al diferencial entre el exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada para adquirir a Fibra Macquarie, menos los costos estimados de la transacción.

Niveles de endeudamiento y apalancamiento e índice de cobertura del servicio de la deuda

A continuación, se presentan los efectos en nuestro nivel de endeudamiento o apalancamiento, mismo que fue calculada conforme a la Legislación Aplicable al 31 de diciembre de 2025:

Deuda total	88,114,645
Activos totales	224,978,879
Loan To Value (LTV)	39.17%

Con relación a los efectos en nuestro nivel de endeudamiento o apalancamiento, consideramos que como consecuencia de la Operación continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales y contractuales aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025, estimamos nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda en aproximadamente 1.96x, mismo que fue calculado conforme a la Legislación Aplicable.

Con relación a los efectos en nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda, consideramos que como consecuencia de la Operación continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales y contractuales aplicables.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

10. CONTRATOS RELEVANTES

Fibra Next podrá celebrar uno o más acuerdos, contratos, o convenios, y/o modificarlos o terminarlos, con relación a, o derivado de, la Operación, antes, durante o posteriormente a su consumación, conforme los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next estimen, a su juicio necesario o conveniente, incluyendo sin limitar acuerdos relacionados a la administración de Fibra Macquarie. A esta fecha, no se ha celebrado ningún contrato relevante relacionado a la Operación.

11. PERSONAS RESPONSABLES

Administrador

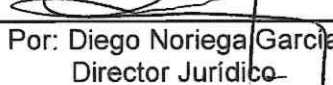
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Por: Raúl Alfredo Gallegos Navarro
Director General



Por: Carlos Majano Pantoja Flores
Director de Finanzas




Por: Diego Noriega García
Director Jurídico


Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 7401**



Nombre: David León García
Cargo: Delegado Fiduciario



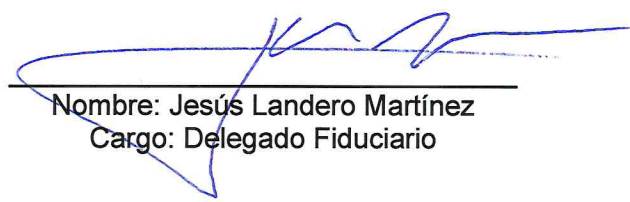
Nombre: Pedro Martínez Solano
Cargo: Delegado Fiduciario



Representante Común

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Nombre: Jesús Landero Martínez
Cargo: Delegado Fiduciario

12. ANEXOS

a) Informe de los auditores externos independientes de la Emisora sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401 (Banco Actinver,
S.A., Institución de Banca
Multiple, Grupo Financiero
Actinver) y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados,
condensados, proforma, no
auditados al 31 de diciembre de
2025, y por el año terminado en
esa fecha, e Informe de los
Contadores Públicos
Independientes del 25 de marzo
de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado en esa fecha

Tabla de Contenido	Página
Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo	1
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025	4
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	6



Informe de Aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Fibra Irrevocable 7401 ("Fibra Next")

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma que preparó la administración del Fideicomiso Fibra Next y Subsidiarias (el "Fideicomiso"). La información financiera proforma consiste en el estado consolidado, condensado, Proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado en esa fecha, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera proforma ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados hubieran tenido en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, y en su desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2025 para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera, y el 1 de enero de 2025, para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, fue extraída por la Administración de: (i) la información financiera consolidada, auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, por la cual emitimos un informe de auditoría fechado el 12 de marzo de 2026 y (ii) de la información financiera consolidada, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Macquarie") al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información financiera proforma

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados, proforma, no auditados sobre las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera proforma libre de errores importantes debido a fraude o error.



Nuestra independencia y cumplimiento del control de calidad

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Incluyendo Normas Internacionales de Independencia) ("Código de Ética del IESBA") y con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1, estableciendo y manteniendo un sistema de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requisitos regulatorios y legales.

Responsabilidades de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto de si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, conforme a las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento ("ISAE" por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que planeemos y desarrollemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, de conformidad con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de incluir información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en un folleto informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado actual de la transacción al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada proporcionan bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si:

- Los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y
- La información financiera proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.



Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional de los contadores públicos independientes, teniendo en cuenta el conocimiento que tienen de la naturaleza del Fideicomiso, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y otras circunstancias relevantes del encargo.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión con salvedades.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos por las cuestiones que se mencionan en el párrafo *Fundamento de la opinión con salvedades*, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

Fundamento de la opinión con salvedades

La información financiera consolidada de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, que fue reportada a la CNBV, no ha sido auditada. Por consiguiente, no es posible determinar si serían necesarios ajustes a la información financiera proforma, en caso de haberse realizado una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"), o en caso de que la información financiera consolidada de Fibra Macquarie, pudiese requerir ajustes con motivo de eventos o situaciones ocurridas con posterioridad a la fecha de emisión. Asimismo, 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 reconoció en el valor de las propiedades de inversión y el crédito mercantil. 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 de Fibra Macquarie.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
25 de marzo de 2026



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	<u>42,629,361</u>	<u>41,406,799</u>	<u>84,036,160</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>64,395,962</u>
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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios - CBFIs)

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.

El 31 de enero de 2025, Fibra NEXT obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (“FIBRA”) de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En consecuencia, y después de su emisión pública inicial, Fibra NEXT aplica el régimen fiscal de FIBRA conforme a las Disposiciones Fiscales respectivas. Para efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en bienes inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso y mantener al menos el 70% (setenta por ciento) de sus activos deberán estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

Con fecha 24 de octubre de 2025, se celebró el sexto convenio modificatorio al Fideicomiso con el fin de reflejar y formalizar la designación de 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador” o “NEXT Management”) como Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, en sustitución de Nearshoring Experts & Technology, S.C. El Administrador es responsable de la planeación estratégica, la gestión operativa y la supervisión del cumplimiento contable, fiscal y regulatorio del Fideicomiso y de su fideicomiso subsidiario llamado Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“NEXT Properties”), incluyendo la administración de contratos de arrendamiento, la coordinación de servicios especializados y la elaboración de reportes y presupuestos para el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. y (b) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), representados por Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., quien funge como representante común (los “Tenedores”), y como Fiduciario a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”).

Fibra NEXT es un Fideicomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 1401, Fibra Uno (“FUNO”).

El gobierno corporativo de Fibra NEXT consiste en que el Fiduciario administra el patrimonio en beneficio de los Tenedores, y el Comité Técnico funge como el órgano responsable de definir la estrategia, aprobar presupuestos, supervisar la gestión operativa y autorizar las transacciones relevantes. El Comité Técnico supervisa a la Administración, representada contractualmente por el Administrador del Fideicomiso, y es responsable de dirigir las actividades relevantes del vehículo.



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, 0.42 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 \$11,720,478 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 \$7,919,720 miles de pesos (equivalentes a \$7,649,720 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 Macquarie al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Fibra Macquarie. 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.

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.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera 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).
- Estado consolidado de posición financiera no auditado al 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie, preparado de acuerdo con IFRS.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral 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 2025 y fue preparado utilizando los siguientes:

- 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 no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 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.

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.



Por otro lado, ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra NEXT. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Dichos efectos se muestran a continuación, partiendo de la información financiera emitida por la administración de Fibra Macquarie.

Fibra Macquarie

Estados consolidados de situación financiera (En miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Activos			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,087,228		\$ 2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436		254,436
Rentas por cobrar, neto	-		-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-		-
Impuestos por recuperar	-		-
Pagos anticipados	-	178,241	178,241
Otros activos	178,241	(178,241)	-
Total de activos circulante	2,519,905		2,519,905
Activo no circulante			
Efectivo restringido	15,121		15,121
Depósito restringido	-		-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-		-
Propiedades de inversión	58,785,946		58,785,946
Pagos anticipados	-		-
Inversiones en negocios conjuntos	1,670,069		1,670,069
Crédito mercantil	837,330		837,330
Otros activos	264,281		264,281
Instrumentos financieros derivados	-		-
Total de activos no circulante	61,572,747		61,572,747
Total de activos	\$ 64,092,652		\$ 64,092,652
Pasivos			
Pasivo a corto plazo			
Porción circulante de préstamos	\$ -	1,347,237	\$ 1,347,237
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	838,576	(838,576)	-
Deuda	1,347,237	(1,347,237)	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	-	838,576	838,576
Depósitos de inquilinos	112,555		112,555
Depósitos de los arrendatarios	-		-
Rentas cobradas por anticipado	-		-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-		-
Otros pasivos	6,274		6,274
Total de pasivos a corto plazo	2,304,642		2,304,642



	Al 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Pasivo a largo plazo			
Préstamos	-	19,305,478	19,305,478
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	171	(171)	-
Deuda	19,305,478	(19,305,478)	-
Depósitos de los arrendatarios	-		-
Depósitos de inquilinos	380,559		380,559
Instrumentos financieros derivados	67,024		67,024
Otros pasivos	6,352	171	6,523
Impuesto sobre la renta diferido	23,234		23,234
Total de pasivos a largo plazo	<u>19,782,818</u>		<u>19,782,818</u>
Total de pasivos	<u>\$ 22,087,460</u>		<u>\$ 22,087,460</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Patrimonio contribuido	\$ 18,506,916		\$ 18,506,916
Otras cuentas de patrimonio	-		-
Utilidades acumuladas	22,899,883		22,899,883
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	-		-
Total de participación controladora	<u>41,406,799</u>		<u>41,406,799</u>
Participación no controlada	<u>598,393</u>		<u>598,393</u>
Total del patrimonio	<u>\$ 42,005,192</u>		<u>\$ 42,005,192</u>

Estado consolidado de resultados
(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Ingresos por:			
Ingresos relacionados a las propiedades	\$ 5,065,245	\$ (5,065,245)	\$ -
Ingresos de propiedades de inversión	-	4,643,159	4,643,159
Ingresos por mantenimiento	-	422,086	422,086
Gastos relacionados a las propiedades	<u>1,030,248</u>	(1,030,248)	<u>-</u>
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	<u>4,034,997</u>		<u>5,065,245</u>
Gastos de Operación de Propiedades			
Servicios de gestión de propiedades	-	153,655	153,655
Gastos de mantenimiento	-	281,856	281,856
Predial	-	123,689	123,689
Seguros	<u>-</u>	33,404	<u>33,404</u>
	<u>-</u>		<u>592,604</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	4,034,997		4,472,641
Honorarios de administración	250,780	(250,780)	-
Gastos relacionados con transacciones	6,016	(6,016)	-
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	<u>177,400</u>	(177,400)	<u>-</u>
Total de gastos operativos	<u>434,196</u>		<u>-</u>



	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	6,466,077	(6,466,077)	-
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	655,468	(655,468)	-
Costos financieros	1,325,255	(1,325,255)	-
Ingresos por intereses	135,959	(135,959)	-
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	172,707	(172,707)	-
Ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	2,393,307	(2,393,307)	-
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	48,338	(48,338)	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	4,285	(4,285)	-
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	289,614	(289,614)	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año	(2,389,587)		(4,472,641)
<i>Gastos Generales y de Administración</i>			
Gastos corporativos	-	871,840	871,840
Ganancia en venta de propiedades de inversión		44,053	44,053
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	-	7,121,545	7,121,545
Utilidad (pérdida) de Operación	(2,389,587)		(3,476,691)
Ganancia cambiaria, neta	-	2,393,307	2,393,307
Gastos por intereses	-	1,614,869	1,614,869
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	172,707	172,707
Ingresos por intereses	-	135,959	135,959
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos	(2,389,587)		(2,389,587)
Impuesto a la utilidad diferido	11,193		11,193
Utilidad/(pérdida) consolidada del período/año	\$ (2,400,780)		\$ (2,400,780)
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	\$ -		\$ -
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año	-		-
Utilidad/ (pérdida) total del período/ año atribuible a:	-		-
Participación controladora	(2,383,255)		(2,383,255)
Participación no controladora	(17,525)		(17,525)
Utilidad/(pérdida) total del período/año	\$ (2,400,780)		\$ (2,400,780)
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ (2.99)		\$ (2.99)



Utilidad por CBFIs: La Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 33 - *Utilidad por acción* requiere que la información de la utilidad por acción sea presentada en los estados financieros consolidados de un grupo con su controladora (y en los estados financieros no consolidados o individuales de Fibra NEXT) cuando ésta se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- Sus CBFIs ordinarios o CBFIs ordinarios potenciales se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o
- Que registre, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público

La utilidad por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos del año terminado el 31 de diciembre 2025 que asciende a 105,676,899. Para propósitos de los estados financieros proforma, se consideró la emisión de CBFIs por el intercambio de los CBFIs de Fibra Macquarie por los de Fibra NEXT en la proporción de 0.42 CBFIs de Fibra NEXT por un CBFIs de Fibra Macquarie. Del total de CBFIs en circulación de Fibra Macquarie son 797,311,397 y el 65%, es decir 518,252,408 se intercambiaría por CBFIs de Fibra Next que equivalen a 217,666,011 CBFIs de Fibra Next.

El cálculo no considera potenciales ingresos netos futuros relacionados con inmuebles en proceso de desarrollo, ni tampoco compensaciones adicionales una vez alcanzados ciertas fechas y objetivos de estabilización respecto a dichos inmuebles. Asimismo, como se menciona en el propio estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, no es posible determinar si la utilidad neta por CBFIs sufrirá cambios adicionales como resultado de la Transacción.

Adquisición de los activos netos de Fibra Macquarie

La administración de Fibra NEXT ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra NEXT. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra NEXT concluyó que toda la aportación de los activos inmobiliarios de Fibra Macquarie, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a) Las propiedades de inversión totales de Fibra Macquarie representan el 92% de los activos de esa entidad.
- b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.
- c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativa en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.



- e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra NEXT considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluyen los estados financieros de los fideicomisos Fibra NEXT y subsidiarias, así como los de Fibra Macquarie, sobre los cuales se asume Fibra NEXT ejercería control, e incluyen todos los activos y pasivos mantenidos por dichos fideicomisos. Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de diciembre de 2025 y los demás activos y pasivos a costo amortizado.

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.

Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAs contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra NEXT y Fibra Macquarie están obligados a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFÍ's anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.

3. **Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado en esa fecha:**

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 \$270,000 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.

Concepto	Fibra Next	Macquarie
CBFÍs 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 CBFÍs 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>	



Concepto	Fibra Next	Macquarie
Valor en libros de los activos netos de Macquarie	\$ 42,005,192	
(-) Participación No Controladora	<u>598,393</u>	
Patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire	\$ <u>41,406,799</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	\$ 7,649,720	
(-) Crédito mercantil reconocido por Macquire (Ver EPF 2)	<u>837,330</u>	
Ajustes al valor de los activos netos adquiridos	<u>\$ 6,812,390</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 0.42 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.

* * * * *



**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Artículo 37 de las Disposiciones



DECLARACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Al Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de contador público independiente de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6301 refrendado el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de aseguramiento, durante el desarrollo del trabajo y hasta la emisión del informe de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 que emití sobre los Estados Financieros Proforma, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que el año terminado en 2025 fue mi tercer año como auditor externo independiente del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante tres años los servicios de auditoría externa, al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyan los compromisos de auditoría, revisión y aseguramiento sobre los estados anteriormente descritos.

Atentamente,


C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Socio de auditoría
25 de marzo de 2026



**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Artículo 39 de las Disposiciones



MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN UN FOLLETO INFORMATIVO EL INFORME DE ASEGURAMIENTO

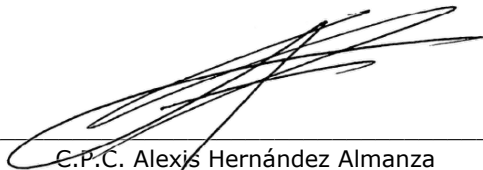
Al Comité de Técnico de Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de contadores públicos independientes de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

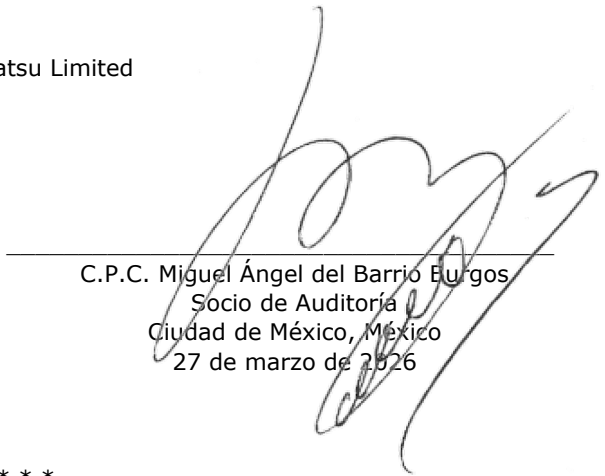
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo de Reestructuración Societaria (el "Folleto Informativo"), el informe de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Proforma incluidos en el Folleto Informativo, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Proforma o del Informe de Aseguramiento que presentamos, coinciden con la asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

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



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de marzo de 2026



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Socio de Auditoría
Ciudad de México, México
27 de marzo de 2026

* * * * *



Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora" o el "Fideicomiso"), 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 Folleto Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance 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 señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este 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 Folleto Informativo que no provenga de los estados compilados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afilada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Ciudad de México a 27 de marzo de 2026




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



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal



b) Presentación para Tenedores.



Propuesta para la Adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie



Declaraciones a futuro e información financiera

Este documento se presenta exclusivamente como material de apoyo para el análisis, deliberación y, en su caso, aprobación de los asuntos sometidos a consideración de la Asamblea de Tenedores. Su contenido tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta pública de adquisición, oferta de venta, solicitud de aceptación, recomendación de inversión, ni invitación alguna para adquirir, suscribir, enajenar o disponer de valores. Cualquier operación que, en su caso, sea aprobada e implementada, estará sujeta a las autorizaciones corporativas y regulatorias correspondientes, así como a la celebración y formalización de la documentación definitiva aplicable.

Declaraciones a futuro

El presente documento contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este documento y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a este Folleto Informativo.

Ciertas cifras, métricas y referencias pro forma elaboradas con base en información pública, supuestos internos y criterios preliminares, por lo que están sujetas a ajustes.

Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes, cifras y métricas proforma presentados; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Next para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie), se basan en información pública, supuestos internos, así como criterios preliminares, y están sujetos a revisión y/o ajustes una vez que se concluya la operación.

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este documento no es responsabilidad de Next ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

Resumen de la Operación Propuesta

Breve Resumen

- La operación propuesta contempla la adquisición de hasta la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), mediante uno o varios mecanismos, incluyendo ofertas públicas y/o privadas, con contraprestación en CBFIs de FIBRA NEXT, efectivo o una combinación de ambos
- Asimismo, se propone facultar al Comité Técnico y a los apoderados de FIBRA NEXT para definir, negociar, acordar, modificar e instrumentar los términos y condiciones de la operación, así como celebrar los documentos y actos necesarios para su implementación y perfeccionamiento, sin requerir aprobaciones adicionales
- De igual forma, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de FIBRA NEXT y del Administrador para llevar a cabo los trámites, gestiones, autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y consentimientos que resulten necesarios ante autoridades, entidades y participantes del mercado para la ejecución de la operación

Operación para discusión y aprobación

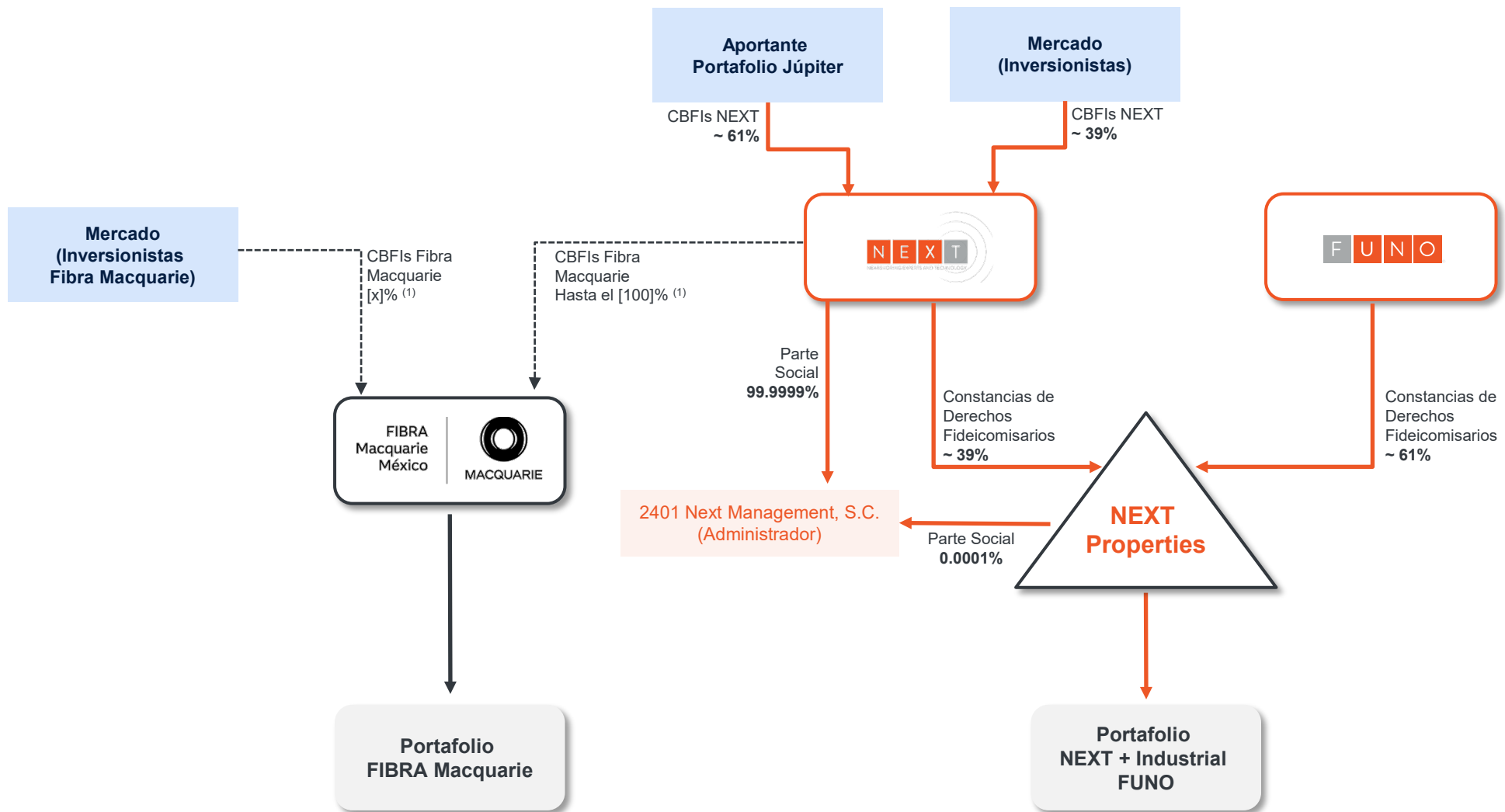
Conforme al comunicado de fecha 18 de marzo de 2026, FIBRA NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informó su intención, sujeta a las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, de realizar una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la que contemplaría ofrecer una combinación de efectivo y capital, así como entablar conversaciones formales con tenedores relevantes, en los siguientes términos: a elección 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, equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambas alternativas^(1,2)

De ser aprobado por la Asamblea, el Comité Técnico, así como los apoderados de FIBRA NEXT facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, contarán con las más amplias facultades, en los términos aprobados por la propia Asamblea, para definir, modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y sus componentes, así como cualquier otro término o condición relacionada con la contraprestación, el factor de intercambio y la emisión de CBFIs

La presente propuesta se somete exclusivamente para efectos informativos y de referencia, así como para conocimiento, análisis y discusión de la Asamblea

Notas: (1) 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. FIBRA 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. (2) Esta declaración no constituye una oferta o policitación sobre cualquier tipo de valores. Los valores de que se trata no pueden ser, en su caso, objeto de oferta pública hasta que, en su caso, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

Estructura NEXT Integrando FIBRA Macquarie



Notas: (1) La participación final de Fibras Next en Fibras Macquarie estará determinada en función del porcentaje de aceptación de la oferta pública de adquisición por parte de los tenedores de CBFIs de Fibras Macquarie, en el entendido de que el remanente continuará participando como inversionista en Fibras Macquarie.

Creando al Líder Indiscutible de Bienes Raíces Industriales en México



Claridad en la estrategia del portafolio pro forma

ABR Industrial: 96% | ABR Retail*: 4%



+30% del ABR del portafolio pro forma será en mercados denominados "non-core"

ABR Core⁽³⁾: 68% | ABR Non-core⁽²⁾: 32%

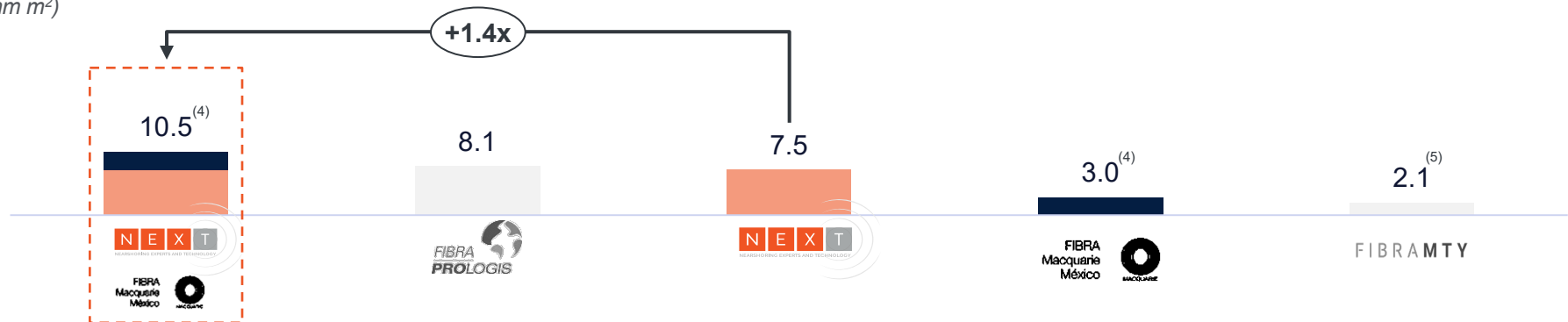


En proceso de desinversión del portafolio de oficinas y retail

ABR Industrial: 88% | ABR Otros: 12%

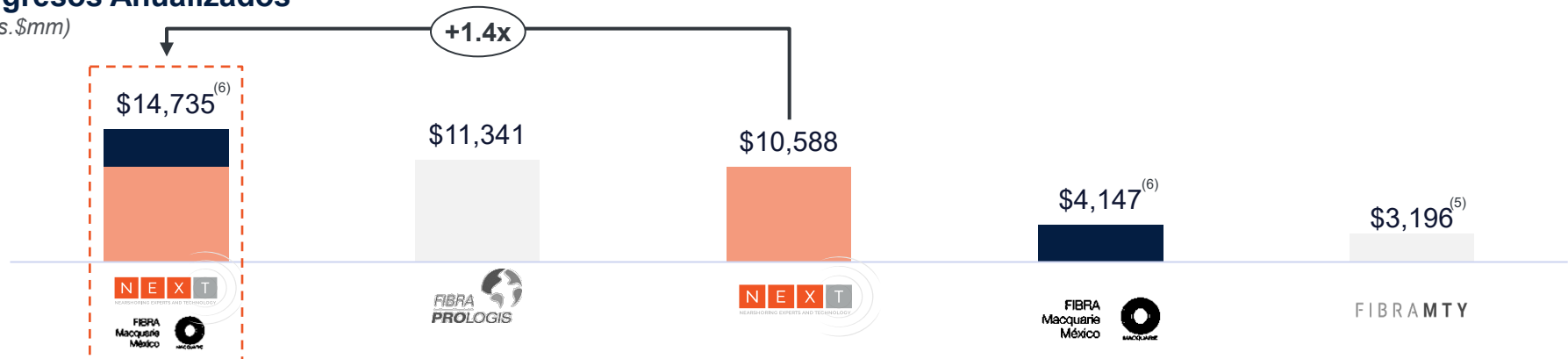
Área Bruta Rentable (ABR)

(mm m²)



Ingresos Anualizados

(Ps.\$mm)

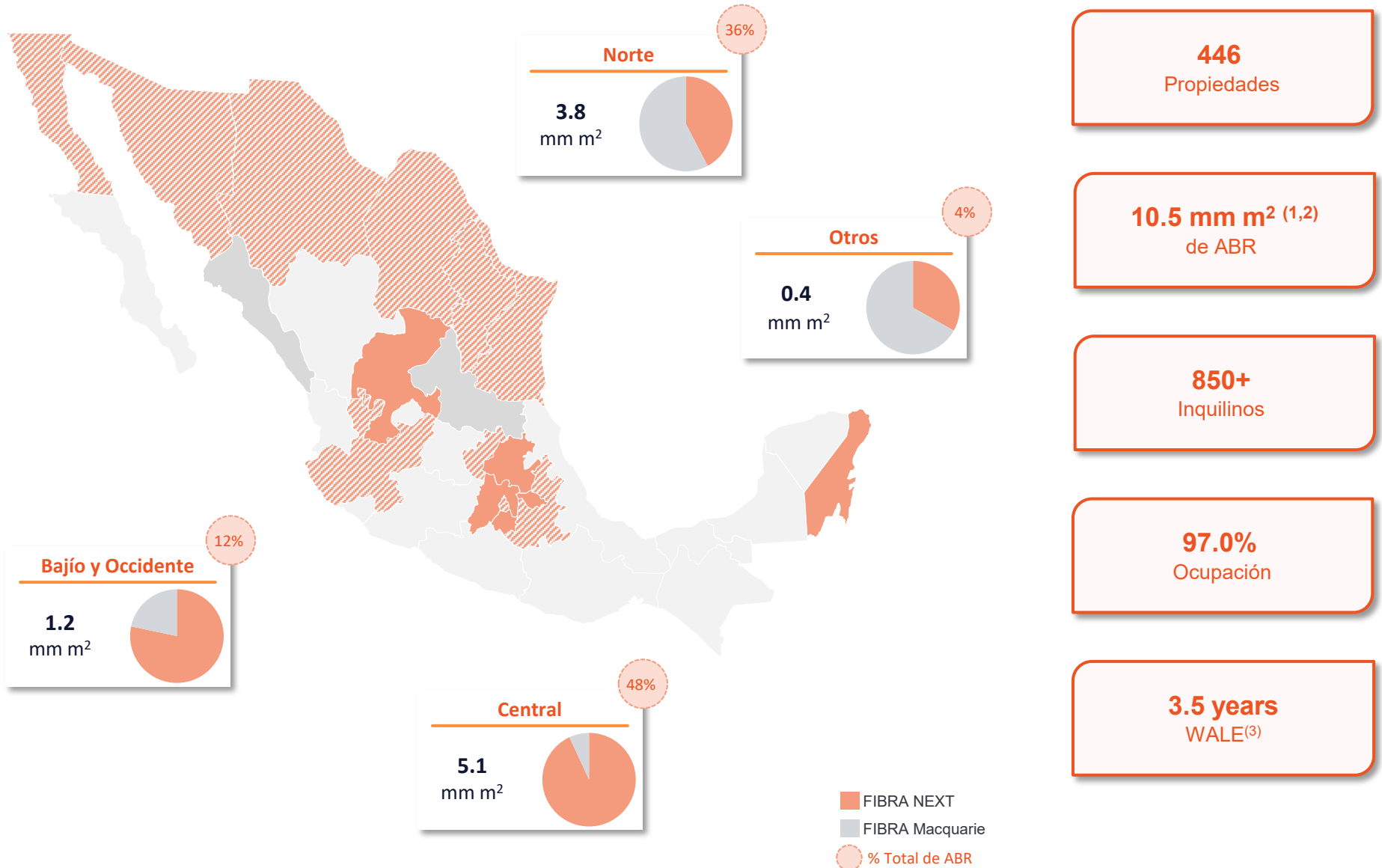


Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Incluye el portafolio industrial y retail de FIBRA Macquarie. (2) Incluye 432 mil m² de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (3) Incluye Ciudad de México, Juárez, Monterrey, Guadalajara, Tijuana y Reynosa. (4) Excluye 432 mil m² de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (5) Incluye oficinas y retail. (6) Excluye ~PS. \$650mm de portafolio de retail de FIBRA Macquarie.

* FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m² del portafolio retail que se está adquiriendo

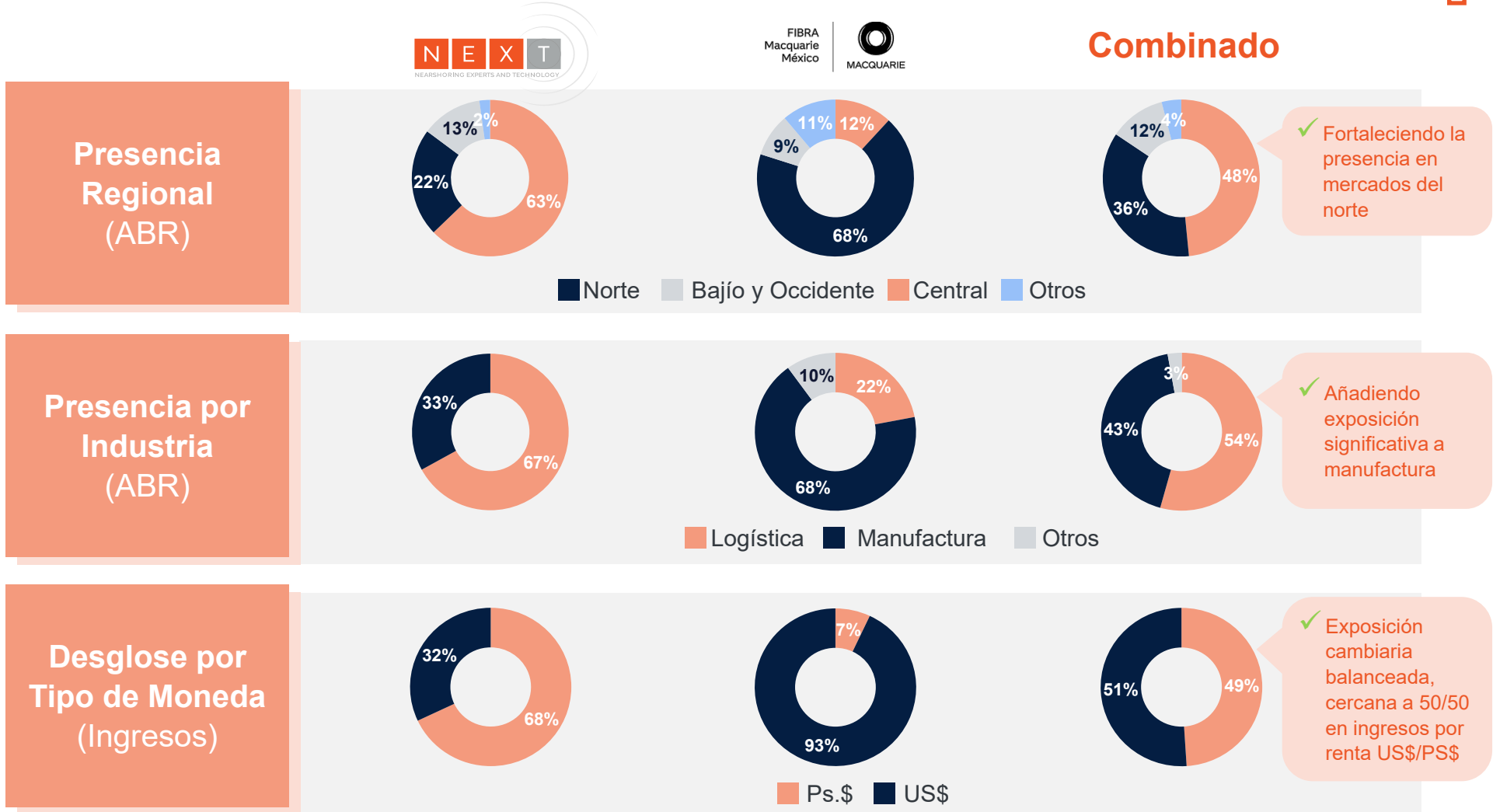
Fortaleciendo Presencia en los Mercados del Norte



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: Cifras pro forma por la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluyen el portafolio *retail* de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (1) 113.1 mm pies cuadrados; (2) Excluye 432 mil m² de ABR de portafolio de *retail* de FIBRA Macquarie. (3) Promedio ponderado por ABR.

Portafolio Industrial Pro Forma

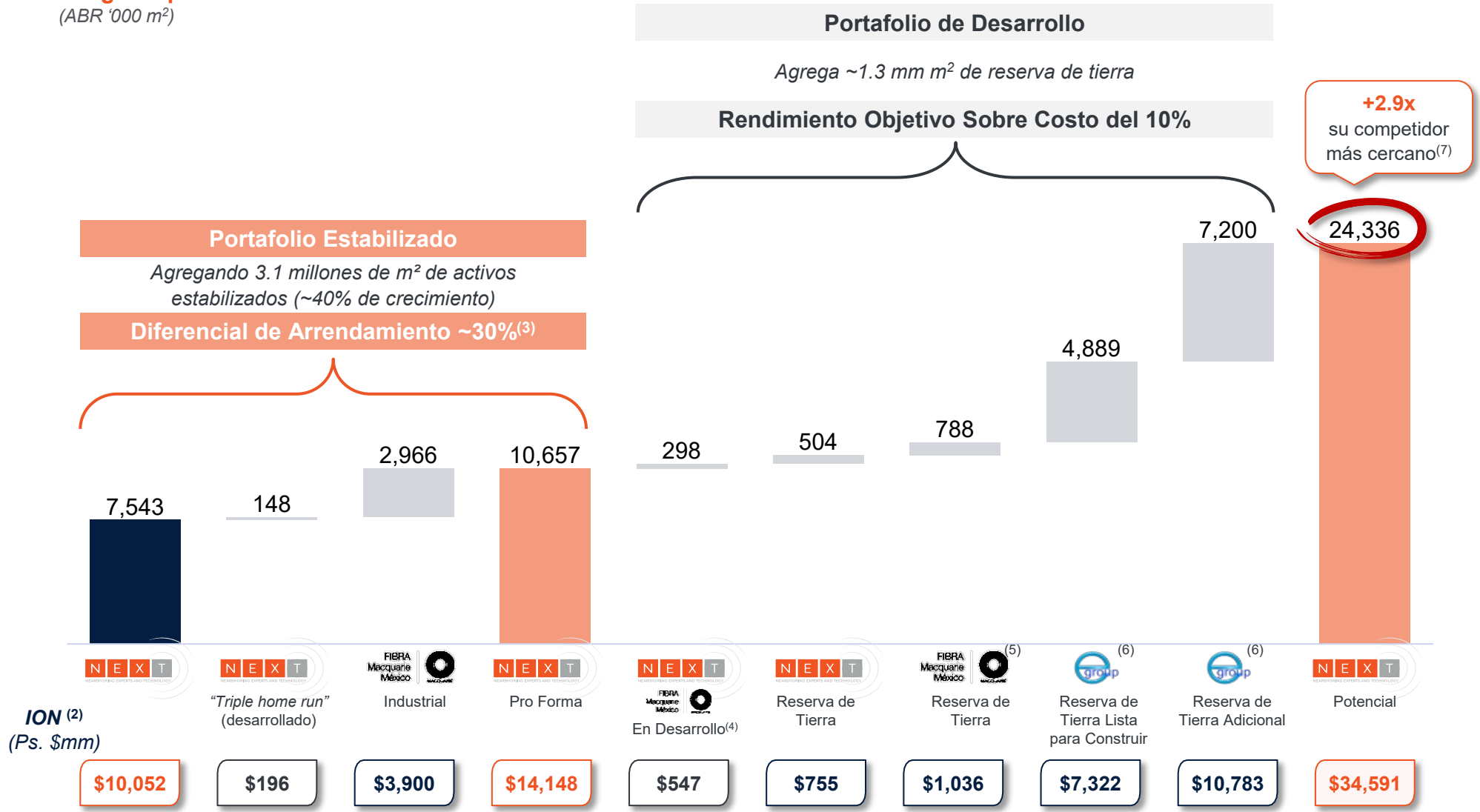


Adicionalmente, FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m² del portafolio *retail* que se está adquiriendo

Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.
 Notas: Solo considera el portafolio industrial de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas.

Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable

Desglose por ABR⁽¹⁾
(ABR '000 m²)



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Considera el Área Bruta Rentable (ABR) estabilizada y el ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) Ingreso Operativo Neto (ION) anualizado del 4T25. Cifras convertidas a Ps. \$19,2001 por dólar estadounidense; (3) Ponderado por ABR; (4) Incluye 262 mil m² del portafolio "triple home run" y 36 mil m² de FIBRA Macquarie; (5) Incluye la adquisición de terrenos para 316 mil m² de ABR. (6) ION implícito calculado a un Rendimiento sobre Costo de ~10% sobre el capital invertido de Ps. \$73,218 mm para la reserva de terrenos lista para construir de e-Group y Ps. \$107,828 mm para la reserva de terrenos adicional de e-Group. (7) 8.4 mm m² de ABR de FIBRA Prologis.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

30 de marzo de 2026



Actinver

Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)
FIDUCIARIO EMISOR

Domicilio del Fiduciario: Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.

Domicilio del Fideicomitente: Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

Clave de pizarra: NEXT25.

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Fideicomiso Irrevocable
No. 7401
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Artículo 39 de las Disposiciones



MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN UN FOLLETO INFORMATIVO EL INFORME DE ASEGURAMIENTO

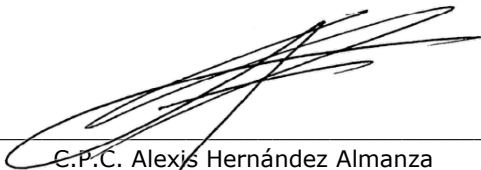
Al Comité de Técnico de Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de contadores públicos independientes de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

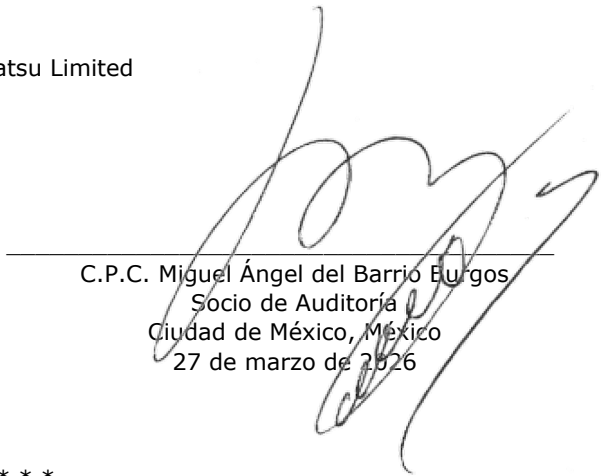
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo de Reestructuración Societaria (el "Folleto Informativo"), el informe de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Proforma incluidos en el Folleto Informativo, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Proforma o del Informe de Aseguramiento que presentamos, coinciden con la asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

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



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
27 de marzo de 2026



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Eurgos
Socio de Auditoría
Ciudad de México, México
27 de marzo de 2026

* * * * *

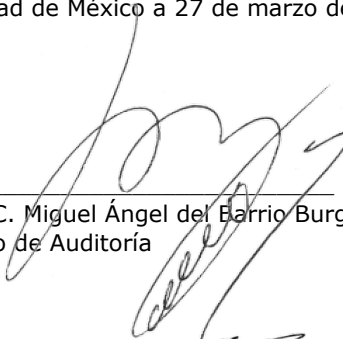


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora" o el "Fideicomiso"), 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 Folleto Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance 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 señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este 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 Folleto Informativo que no provenga de los estados compilados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Ciudad de México a 27 de marzo de 2026



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



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal

