



AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA VOLUNTARIA

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



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 ("Fibra Next", "Next" y/o el "Oferente") ofrece adquirir de los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie (los "Tenedores"), hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, mediante la suscripción y entrega de hasta [390,682,584] CBFIS de Fibra Next, sin considerar la Opción de Efectivo, a un Factor de Intercambio de 0.490 CBFIS de Fibra Next por cada CBFIS de Fibra Macquarie, mismos que fueron emitidos por Fibra Next con la clave de pizarra "NEXT25", los cuales, suponiendo la aceptación del 100% de la Oferta, y considerando el número de CBFIS de Fibra Macquarie emitidos y en circulación representan aproximadamente el 49.89% de los CBFIS emitidos y en circulación de Fibra Next, después de la Oferta. En adición a lo anterior, el Oferente ofrece a los Tenedores de los CBFIS de Fibra Macquarie una opción para entregar, total o parcialmente, sus CBFIS de Fibra Macquarie a cambio de Ps.49.00 pesos en efectivo por cada CBFIS de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,673,890,412.00 pesos; o una combinación de ambos, efectivo y CBFIS (la "Oferta").

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Fibra Macquarie:	HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622
Oferente:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next).
Fideicomitente Inicial (Fibra Next):	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Administrador (Fibra Next):	2401 Next Management, S.C.
Fideicomisarios (Fibra Next):	Tenedores de los CBFIS de Fibra Next, representados por el Representante Común.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Fibra Macquarie:	FIBRAMQ 12.
Clave de pizarra, Serie y Clase de los CBFIS de Intercambio:	NEXT 25.
Tipo de Oferta:	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS.
Número de CBFIS en circulación de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS en tesorería de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	1,261,776,020 CBFIS.
Número de CBFIS autorizados de Fibra Macquarie antes de la Oferta:	2,059,087,417 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie en circulación inscritos en el Registro Nacional de Valores:	797,311,397 CBFIS.
Número de CBFIS de Fibra Macquarie objeto de la Oferta.	Hasta 797,311,397 CBFIS en circulación.
Porcentaje del capital social de Fibra Macquarie que representan los CBFIS objeto de la Oferta:	Hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Macquarie
Tipo de Valor de los CBFIS de Intercambio:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal, identificados con la clave de pizarra NEXT 25.
Número de CBFIS del Oferente en circulación antes de la Oferta:	392,403,582 CBFIS.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente antes de la Oferta:	755,199,866 CBFIS. Esta cifra incluye los CBFIS adicionales que fueron aprobados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.
Número Máximo de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto a la Oferta:	Hasta un máximo de [390,682,584] CBFIS de Intercambio, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo). Se utilizan los CBFIS adicionales que fueron autorizados para tal efecto por la Asamblea de Tenedores de Fibra Next, de fecha 13 de abril de 2026.

Número de CBFIS de Intercambio del Oferente objeto de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	[253,943,680] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal,
Número máximo de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo la emisión y suscripción del 100% de los CBFIS de Intercambio Objeto de la Oferta):	Hasta [783,086,166] CBFIS del Oferente, no amortizables, sin expresión de valor nominal, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIS de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción de Efectivo).
Número de CBFIS del Oferente en circulación después de la Oferta (asumiendo el pago del Monto Máximo de la Opción de Efectivo):	[646,347,262] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (Sin contar el ejercicio de la Opción de Efectivo):	[364,517,282] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Número total de CBFIS en la tesorería del Oferente después de la Oferta (asumiendo la totalidad del ejercicio de la Opción de Efectivo):	[501,256,186] CBFIS, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Monto efectivamente suscrito de los CBFIS en circulación después de la Oferta:	Hasta \$39,068,258,400.00 (treinta y nueve mil sesenta y ocho millones doscientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos Pesos M.N. 00/100).
Porcentaje que representa el monto máximo de CBFIS de Intercambio, de los CBFIS en circulación del Oferente después de la Oferta:	Aproximadamente 49.89% de los CBFIS en circulación post oferta.
Precio de los CBFIS del Oferente en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ((●)) Pesos por cada CBF del Oferente.
Precio de los CBFIS de Fibra Macquarie en la Fecha de Vencimiento:	\$(●) ((●)) Pesos por cada CBF de Fibra Macquarie.
Número de títulos y mecánica de sobreasignación:	La Oferta no contempla una mecánica de sobreasignación.
Recursos netos a ser obtenidos por el Oferente:	La Oferta no implica la obtención de recursos en efectivo para el Oferente, ya que el objeto de la Oferta es la adquisición de hasta el 100% de los CBFIS de Fibra Macquarie en circulación, a cambio del Precio de Compra, mediante una combinación de efectivo y capital.
Denominación de la moneda de referencia en la que se realice la emisión de los CBFIS de Fibra Next:	Pesos mexicanos.
Precio de Compra:	0.490 CBFIS de Fibra Next por cada CBF de Fibra Macquarie (" <u>CBFIS de Intercambio</u> "); Ps.49.00 pesos en efectivo por cada CBF de Fibra Macquarie (" <u>Opción de Efectivo</u> "), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,673,890,412.00 pesos (" <u>Monto Máximo en Efectivo</u> "); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next (el " <u>Precio de Compra</u> ").
Procedimiento para calcular el valor de intercambio correspondiente al Precio de Compra:	El Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Para mayor información ver la sección 6 del Folleto "a) Características de la Oferta - Acuerdo de la autorización corporativa del Oferente que determinó iniciar los procesos para la realización de la Oferta".
Factor de Intercambio:	0.490 CBFIS de Fibra Next por cada CBF de Fibra Macquarie. El Factor de Intercambio se determinó por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado a dicha fecha, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, y (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next.
Número de CBFIS de Intercambio a emitirse, objeto de la Oferta:	Hasta [390,682,584] CBFIS de Fibra Next, cuyo total se determinará con base en los resultados de la Oferta.
Opción de Efectivo:	De conformidad con la Opción de Efectivo, cada tenedor de CBFIS de Fibra Macquarie también tendrá la opción de intercambiar sus CBFIS de Fibra Macquarie (i) al Precio de la Opción de Efectivo; o (ii) una combinación de CBFIS de Fibra Next y efectivo considerando el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción de Efectivo, en el entendido que, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Next a los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo será de un máximo de \$13,673,890,412.00 pesos, que representan 35% de los CBFIS en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026. En el caso de que los tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie en conjunto elijan ofrecer sus CBFIS de Fibra Macquarie por dinero en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIS de Fibra Macquarie que elijan la Opción de Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo en Efectivo de forma prorrateada a sus ofertas en efectivo. El resto de su contraprestación se pagará en CBFIS de Intercambio a la relación de cambio conforme al Factor de Intercambio, ajustada por el porcentaje que se pagará en efectivo.
Precio de la Opción de Efectivo:	\$49.00 pesos en efectivo por cada CBF de Fibra Macquarie (" <u>Opción de Efectivo</u> "), hasta por un monto máximo total en efectivo de \$13,673,890,412.00 pesos (" <u>Monto Máximo en Efectivo</u> "); o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el Monto Máximo en Efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. El Precio de la Opción de Efectivo en Pesos fue determinado por (i) el análisis de la información financiera histórica reciente de Fibra Macquarie y Fibra Next, incluidos los últimos estados financieros disponibles al público a la fecha del anuncio de intención de oferta, (ii) la comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Macquarie y Fibra Next con los de otras empresas relevantes y activos relevantes en el sector inmobiliario industrial, (iii) la evaluación comparativa de la compra y venta de activos inmobiliarios entre empresas que consideramos comparables con Fibra Macquarie y Fibra Next, (iv) la investigación de la industria y el contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Macquarie y Fibra Next, (v) el desempeño histórico de los precios de los CBFIS de Fibra Next, y (vi) el componente de CBFIS de Fibra Next y el Factor de Intercambio aplicable.
Monto Máximo en Efectivo:	Hasta un monto máximo total en efectivo de \$13,673,890,412.00 pesos.
Monto Total efectivamente pagado en la Oferta:	Hasta \$39,068,258,412.00 Pesos.
Periodo de la Oferta:	Del 4 de mayo de 2026, al 8 de junio de 2026, en el entendido que el Periodo de la Oferta podrá ser prorrogado en términos de la sección 6(k)(iii) "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación" – "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos" del Folleto Informativo.

Fecha de Inicio de la Oferta:	4 de mayo de 2026.
Fecha de Conclusión de la Oferta:	8 de junio de 2026, salvo que se ejerzan los derechos de prórroga a que se refiere la sección 6(k)(iii) del Folleto "Características de la Oferta" - "Procedimiento de la operación" - "Casos de extensión del Periodo de la Oferta y razones de los mismos".
Fecha de Registro en Bolsa:	9 de junio de 2026.
Fecha de Liquidación:	10 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Resultado de la Oferta:	8 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de la Oferta:	4 de mayo de 2026. Se publicará en Emisnet previo al inicio de la sesión bursátil, en la Fecha de Inicio de la Oferta y de manera diaria cada Día Hábil durante el periodo que comprenda la vigencia de la misma.
Ampliación de Fechas:	Las fechas establecidas en el Prospecto y Folleto Informativo pueden variar dependiendo de la duración y/o extensión de la Oferta bajo los términos establecidos en dicho documento y los avisos correspondientes.
Intermediarios:	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Asesores Financieros:	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi México y Mexcap Partners, S.C. Los asesores financieros asesoraron al Oferente financieramente respecto a los trámites de la Oferta.

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIS serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso identificado con el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025, por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025, según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts & Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su calidad de representante común de los tenedores de CBFIS.

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

Periodo de recepción de las Cartas de Aceptación y los valores. Del 4 de mayo de 2026 al 8 de junio de 2026, a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México).

Mecánica de la Oferta: 1) Los Tenedores que deseen participar en la Oferta y que mantengan la guarda de sus CBFIS a través de distintos Custodios con cuentas en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), deberán, durante el periodo de la Oferta, informar por escrito a su respectivo Custodio de la aceptación de la misma por el Precio de Compra y solicitar el intercambio de sus CBFIS o su elección de ejercer la Opción de Efectivo bajo los términos descritos en este Prospecto y Folleto Informativo. De igual forma, los Custodios deberán concentrar las instrucciones que reciben de sus clientes y entregar a Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), las Cartas de Aceptación, debidamente requisitadas para poder participar en la Oferta, señalando los datos de los CBFIS que traspasen, así como el ejercicio de la Opción de Efectivo o de intercambio de CBFIS, según corresponda, conforme a lo que se establece en el siguiente numeral. Las Cartas de Aceptación, deberán ser llenadas, firmadas y entregadas por mensajería con acuse de recibo a las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, dirigidas a la atención de Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com). El horario de recepción será de las 09:00 hasta las 17:00 horas, horario de la Ciudad de México, durante todos los Días Hábiles del periodo de la Oferta, excepto durante la Fecha de Conclusión de la Oferta, en la cual será de las 09:00 horas hasta las 16:00 horas, horario de la Ciudad de México. Las Cartas de Aceptación que sean recibidas después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Conclusión de la Oferta o que no sean recibidas en los términos indicados en el Folleto Informativo, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente no tendrá obligación alguna para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente. Los Tenedores que tengan la intención de participar en la Oferta, deberán contactar a sus custodios respectivos con la finalidad de verificar los procesos internos de sus custodios y asegurar la entrega oportuna las cartas de aceptación aplicables. 2) Los Custodios procederán a traspasar libres de pago y efectiva recepción, los CBFIS a la cuenta número 01-024-2907 de Indeval, a nombre de BBVA, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 8 de junio de 2026. Los CBFIS que sean entregados o traspasados después de la hora mencionada en la cuenta número 01-024-2907 en Indeval, no serán consideradas como parte de la Oferta y, en ese caso, el Oferente tendrá el derecho, pero no la obligación para adquirir los CBFIS de que se trate, a la razonable discreción de los Intermediarios o del Oferente, sin responsabilidad alguna para los Intermediarios o el Oferente. 3) Los Tenedores que posean físicamente los CBFIS y que deseen participar en la Oferta deberán contactar al Custodio de su elección con objeto de que, a través de éste, participen en la Oferta, o bien, entregar los CBFIS debidamente endosados en propiedad, en las oficinas de BBVA ubicadas en Paseo de la Reforma 510, Piso 18, Col Juárez, 06600, Ciudad de México, a más tardar a las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día 8 de junio de 2026, a la atención de (i) Mary Carmen Espinoza Osorio y/o Norma Alejandra López Martínez (número de teléfono +52 (55) 5621-9662 y/o +52 (55) 1881-6536 y dirección de correo electrónico: rfi_equity.group@bbva.com, mary.espinosa@bbva.com y normaalejandra.lopez@bbva.com), en el horario de atención establecido en el numeral 1) anterior. 4) A más tardar a las 09:00 horas (hora de la Ciudad de México) del 10 de junio de 2026, el Oferente entregará a BBVA los CBFIS de Intercambio al Factor de Intercambio, y efectivo hasta el Monto Máximo en Efectivo, correspondiente a todos los CBFIS de Fibra Macquarie que hayan sido válidamente entregados a BBVA de conformidad con el procedimiento descrito en esta sección. 5) El 10 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas bancarias de los Custodios, el Precio de Compra que deba ser realizado en Pesos con base en el ejercicio de la Opción de Efectivo. 6) El 10 de junio de 2026, BBVA traspasará a las distintas cuentas que los Custodios mantengan con Indeval, el Precio de Compra que deba ser realizado vía intercambio de CBFIS. 7) La aceptación de la Oferta, mediante el procedimiento de entrega o traspaso de los CBFIS de Fibra Macquarie a la cuenta número 01-024-2907 en Indeval en los términos antes descritos, se considerará irrevocable, el 8 de junio de 2026, después de las 16:00 horas (hora de la Ciudad de México), para todos los efectos a que haya lugar. En consecuencia, una vez realizada la entrega o traspaso de los CBFIS, no podrán retirarse de la cuenta en comento, salvo que se ejerza el derecho a declinar. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta" - "Procedimiento de la operación".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos que confieren a los Tenedores los CBFIS de Fibra Next: Los CBFIS confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIS no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses. Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra de conformidad con dichas Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, estaremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIS, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

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

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

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

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

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

Breve descripción del comportamiento histórico de los activos fideicomitidos: El primer trimestre de 2026 fue el primer periodo completo de operación del portafolio consolidado, el cual mantuvo sólidos niveles operativos, con una ocupación de 97.8% para el ABR estabilizado e incrementos en renovaciones de contratos de aproximadamente 11.4% en pesos y 14.7% en dólares, manteniendo sustancialmente sin cambios la base de inquilinos. Asimismo, el ABR en proceso de estabilización y/o desarrollo continuó avanzando, sin haberse concluido a la fecha. Adicionalmente, al cierre del trimestre Fibra NEXT contaba con aproximadamente Ps. 10 mil millones en caja, manteniendo flexibilidad financiera para continuar ejecutando su estrategia de inversión y crecimiento.

Distribuciones: El Comité Técnico de Fibra Next podrá instruir al Fiduciario Oferente para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico de Fibra Next determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para calificar como una Fibra de conformidad con dichas Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, Fibra Next estará obligado a distribuir a los Tenedores de sus CBFIS, al menos el 95% de su Resultado Fiscal. No obstante lo anterior, el Resultado Fiscal de Fibra Next, puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

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

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

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

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

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

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

Posibles participantes: La Oferta está dirigida a todos los Tenedores de CBFIS al 8 de junio de 2026, precisamente el último día del Periodo de Oferta. Los CBFIS de Intercambio podrán ser adquiridos por Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables. Ver la sección 6(k) del Folleto "Características de la Oferta"- "Procedimiento de la operación".

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

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

Régimen Fiscal Fibra Next: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de estos instrumentos es el previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

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

INTERMEDIARIOS DE LA OFERTA



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



Casa de Bolsa

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



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

ASESORES FINANCIEROS



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



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



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



Mexcap Partners, S.C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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