PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

Nearshoring Experts & Technology, S.C.
FIDEICOMITENTE INICIAL

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

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

PS. $7,600,000,000.00 (SIETE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN),

PS. $ 8,000,000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) (CONSIDERANDO EL EJERCICIO DEL 100% DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN)

La información en el presente Prospecto ha sido calculada con un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

El Emisor ofreció para suscripción y pago 73,324,894 (setenta y tres millones trescientos veinticuatro mil ochocientos noventa y cuatro) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), materia de la Oferta Global, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta en México"). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realizó una oferta al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta se realizó, de 2,675,106 (dos millones seiscientos setenta y cinco mil ciento seis) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) (la "Oferta Internacional"). El número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIs ofrecidos de conformidad con las Opciones de Sobreasignación) pudieron ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México estuvieron condicionado uno al otro.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y que no se definan en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Tipo de Oferta: Oferta global consistente en una oferta pública primaria en México y simultáneamente una oferta privada primaria internacional bajo la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933.
Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sin expresión de valor nominal.
Valor nominal de los CBFIs: Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal.
Fiduciario Emisor: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.
Fideicomitente Inicial: Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Clave de Pizarra: NEXT 25.
Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación: Ps. $100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.
Número de CBFIs de la Oferta Global: 76,000,000 (setenta y seis millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).
Número de CBFIs de la Oferta en México: 73,324,894 (setenta y tres millones trescientos veinticuatro mil ochocientos noventa y cuatro) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 77,184,099 (setenta y siete millones ciento ochenta y cuatro mil noventa y nueve) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México).
Número de CBFIs de la Oferta Internacional: 2,675,106 (dos millones seiscientos setenta y cinco mil ciento seis) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y 2,815,901 (dos millones ochocientos quince mil novecientos un) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional).
Número de CBFIs en circulación al terminar esta Oferta Global: 76,000,000 (setenta y seis millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), en adición a los 118,150,000 (ciento dieciocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs que serán entregados como contraprestación por la aportación del Portafolio Inicial en o inmediatamente después de la Fecha de Liquidación, para un total de 198,150,000 (ciento noventa y ocho millones ciento cincuenta mil)

CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).

CBFIs de Tesorería: 162,476,828 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y seis mil ochocientos veintiocho) CBFIs, de los cuales 144,650,000 (ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs serán entregados a los Aportantes como contraprestación por la aportación del Portafolio Inicial, conforme se describe en el apartado "*Adquisición del Portafolio Inicial*" de la sección "*3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso*" del presente Prospecto. Los CBFIs que serán entregados en o después de la Fecha de Liquidación como contraprestación por la aportación de su participación en los Activos del Portafolio Inicial entrarán en circulación una vez que les sean entregados a los Aportantes de conformidad con lo señalado en este Prospecto. Conforme lo anterior, una vez que sean entregados los CBFIs de Tesorería como contraprestación a los Aportantes en cada etapa como se describe a continuación, habrá en circulación un total de hasta 224,650,000 (doscientos veinticuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs, como sigue: (i) al momento de la Etapa 1-a hasta 198,150,000 (ciento noventa y ocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs; (ii) al momento de la Etapa 2-a, hasta 211,150,000 (doscientos once millones ciento cincuenta mil) CBFIs; y (iii) al momento de la Etapa 2-b, hasta 224,650,000 (doscientos veinticuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs.

Monto Total de la Oferta Global: Ps. $7,600,000,000.00 (siete mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y Ps. $8,000,000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Monto Total de la Oferta en México: Ps. $7,332,489,400.00 (siete mil trescientos treinta y dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y Ps. $7,718,409,900.00 (siete mil setecientos dieciocho millones cuatrocientos nueve mil novecientos Pesos /100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México).

Monto Total de la Oferta Internacional: Ps. $267,510,600.00 (doscientos sesenta y siete millones quinientos diez mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y Ps. $281,590,100.00 (doscientos ochenta y un millones quinientos noventa mil cien Pesos 00/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional).

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 22 de julio de 2025.

Fecha de la Oferta Global: 23 de julio de 2025.

Fecha de Cierre de Libro: 23 de julio de 2025.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: 23 de julio de 2025.

Fecha de Emisión: 24 de julio de 2025.

Fecha de Registro en BMV: 24 de julio de 2025.

Fecha de Liquidación: 25 de julio de 2025.

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

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

Recursos Netos Derivados de la Oferta Global: Ps. $7,222,979,467.58 (siete mil doscientos veintidós millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y siete Pesos 58/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y Ps. $7,622,979,467.58 (siete mil seiscientos veintidós millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y siete Pesos 58/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).

Recursos Netos Derivados de la Oferta en México: Ps. $6,968,739,528.76 (seis mil novecientos sesenta y ocho millones setecientos treinta y nueve mil quinientos veintiocho Pesos 76/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y Ps. $7,354,660,023.76 (siete mil trescientos cincuenta y cuatro millones seiscientos sesenta mil veintitrés Pesos 76/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México).

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional: Ps. $254,239,938.82 (doscientos cincuenta y cuatro millones doscientos treinta y nueve mil novecientos treinta y ocho Pesos 82/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y Ps. $268,319,443.82 (doscientos sesenta y ocho millones trescientos diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos 82/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional).

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

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso identificado con el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023, 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 y por quinta ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio 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 a ser emitidos por el Fideicomiso.

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

Administrador: Nearshoring Experts & Technology, S.C.

Agente Estructurador: MexCap Partners, S.C.

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

Características relevantes de los Activos que comprenderán el Patrimonio del Fideicomiso: Los Activos que comprenderán el Patrimonio del Fideicomiso son los correspondientes al Portafolio Inicial, conformado por 9 Activos, todos ellos de la categoría de logística. 9 de los Activos del Portafolio Inicial cuentan con ABR estabilizada y 3 de ellos cuentan con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo. Los Activos del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo. Al 31 de marzo de 2025, los Activos estabilizados del Portafolio Inicial cuentan con 537,277 m² de ABR estabilizada, con una ocupación del 100%.

Características del Portafolio Inicial: Al 31 de marzo de 2025 el Portafolio Inicial está conformado por 9 Activos, cuentan con 753,595 metros cuadrados de ABR (todos ellos de la categoría de logística), de los cuales 537,277 metros cuadrados se encuentran estabilizados y 216,318 metros cuadrados en proceso de estabilización, expansión o desarrollo. La tasa de ocupación de ABR estabilizada de los Activos correspondientes al Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025 es del 100%. Al 31 de marzo de 2025, los Activos correspondientes al Portafolio Inicial están arrendados a un total de 32 Arrendatarios bajo 36 Contratos de Arrendamiento.

Activos en proceso de estabilización, expansión o desarrollo: Las propiedades El Salto II, GDL Olimpo I y Coacalco II se encuentran parcialmente en proceso de estabilización, expansión o desarrollo y una vez terminadas representarán aproximadamente 216,318 metros cuadrados de ABR adicional (aproximadamente 28.7% del Portafolio Inicial).

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

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

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

Amortización de los CBFIs: Los CBFIs no serán amortizables.

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

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

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

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

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

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

Intermediarios Colocadores en México: (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, (iii) Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, (iv) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, (v) BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., (vi) Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y (vii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

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

Para cubrir asignaciones en exceso, el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinco) CBFIs (cifra que representa el 96.48% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la "Opción de Sobreasignación en México") y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) CBFIs (cifra que representa el 3.52% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la "Opción de Sobreasignación Internacional" y, conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la "Opción de Sobreasignación"). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta Global. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Para más información, ver la sección "*2.3 Plan de Distribución*" del presente Prospecto. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público inversionista un total de 4,000,000 (cuatro millones) de CBFIs adicionales, que representan el 5.26% (cinco punto veintiséis por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE

DISTRIBUCIONES TOTALES A LOS TENEDORES, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE SE HAN APORTADO O QUE SE APORTEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

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

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

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

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

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

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

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRAS, SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUÉL EN QUE SE REALICE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LAS DISPOSICIONES FISCALES EN MATERIA DE FIBRAS. PARA MÁS INFORMACIÓN FAVOR DE CONSULTAR LA SECCIÓN *"3. EL FIDEICOMISO - 3.2.4 LEGISLACIÓN APLICABLE Y RÉGIMEN FISCAL"*, DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS DE LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO INICIAL PODRÍA ESTAR SUJETA AL DERECHO DE PREFERENCIA DE LOS RESPECTIVOS ARRENDATARIOS PARA ADQUIRIR DICHOS ACTIVOS, EN TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O LA LEGISLACIÓN APLICABLE. POR EJEMPLO, LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS DE LOS BIENES INMUEBLES PODRÍA ESTAR SUJETA A LA RECEPCIÓN DE RENUNCIAS DE ARRENDATARIOS QUE PUDIERAN TENER DERECHOS DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE CONFORMIDAD CON SUS RESPECTIVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. SEGÚN SEA APLICABLE, PODRÍAMOS NOTIFICAR A CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS, SEGÚN SEA APLICABLE, Y CUMPLIR CON TODAS LAS DISPOSICIONES DE NOTIFICACIÓN APLICABLES ANTES DE LA ADQUISICIÓN. AUNQUE DICHOS DERECHOS DE PREFERENCIA DE LOS ARRENDATARIOS

SON HABITUALES EN MÉXICO Y, SEGÚN NUESTRA EXPERIENCIA, NO SE EJERCEN CON FRECUENCIA, NO PUEDE GARANTIZARSE QUE LOS ARRENDATARIOS NO VAYAN A EJERCER SU DERECHO A ADQUIRIR ESTOS ACTIVOS.

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

A ESTA FECHA, NO ES FACTIBLE DETERMINAR EL EFECTO DE PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA RESPECTIVO EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA, SINO HASTA QUE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS HAYA OCURRIDO, ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE PREDECIR LA DECISIÓN DE TERCEROS AJENOS A LA FAMILIA DE CONTROL EN CUANTO A LA PROPORCIÓN DE SU APORTACIÓN RESPECTO DE SU PARTICIPACIÓN EN DICHOS ACTIVOS, LO QUE PODRÍA DAR LUGAR A INFINITOS ESCENARIOS. EN CASO DE EXISTIR, LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA, ESTA SERÍA MOSTRADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE SEAN EMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS Y SERÍA REVELADA CON MOTIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA EMISORA A SU OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE INFORMACIÓN PERIÓDICA.

LOS VALORES REFLEJADOS EN LOS ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA ADJUNTOS, RELATIVOS A LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, FUERON CALCULADOS POR COLLIERS LOMELÍN, S.A. DE C.V. Y APROBADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA NEXT CON BASE EN LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BIENES INMUEBLES, ES DECIR, FUERON REALIZADOS BAJO LAS BASES "AS IS". CONSIDERANDO ESTO, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LOS AVALÚOS NO CONTEMPLAN LOS METROS CUADRADOS DE ABR A CONSTRUIR, ARRENDAR Y ESTABILIZAR. LA OFERTA GLOBAL DESCRITA EN ESTE PROSPECTO CONSIDERA QUE EL PORTAFOLIO INICIAL SE ENTREGARÍA COMPLETAMENTE ESTABILIZADO. EL VALOR DE MERCADO DEL PORTAFOLIO INICIAL, SE PROPONE CON BASE EN UNA METODOLOGÍA DE CAPITALIZACIÓN DIRECTA QUE ES COMÚN EN LA INDUSTRIA Y QUE UTILIZA AL I) NOI Y AL II) CAP RATE PARA DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DEL PORTAFOLIO INICIAL, EL CUAL PUEDE SER SUPERIOR EN MONTO AL REFLEJADO EN LOS INFORMES DE AVALÚOS ELABORADOS POR COLLIERS LOMELÍN, S.A. DE C.V.

EN 4 DE LOS 9 ACTIVOS QUE INTEGRAN EL PORTAFOLIO INICIAL, A SABER: VALLEJO PARK, EL SALTO II, COACALCO II Y SAN JOSÉ, EXISTEN TERCEROS DISTINTOS A LA FAMILIA DE CONTROL[1], QUIENES DETENTAN PARTES ALÍCUOTAS EN LOS FIDEICOMISOS PROPIETARIOS DE DICHOS ACTIVOS. RESPECTO DE DICHAS PARTES ALÍCUOTAS QUE DETENTAN TERCEROS PODRÍAN CELEBRARSE LAS SIGUIENTES OPERACIONES ALTERNATIVAS: (I) PODRÁN SER ADQUIRIDAS TOTAL O PARCIALMENTE POR LA FAMILIA DE CONTROL CON ANTERIORIDAD A SU APORTACIÓN. EN TAL CASO, LA FAMILIA DE CONTROL REALIZARÍA LA APORTACIÓN CORRESPONDIENTE A FIBRA NEXT MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN APLICABLES, DE CONFORMIDAD CON LA SECCIÓN *"3.4.3.1. FORMATOS DE CONVENIO DE APORTACIÓN"* Y RECIBIRÍA COMO CONTRAPRESTACIÓN LOS CBFIS PROPORCIONALES A SUS APORTACIONES; (II) PODRÁN SER APORTADOS DIRECTAMENTE A FIBRA NEXT POR LOS TERCEROS QUE DETENTAN PARTES ALÍCUOTAS, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN APLICABLES DE CONFORMIDAD CON LA SECCIÓN *"3.4.3.1 FORMATOS DE CONVENIO DE APORTACIÓN"*. DICHOS TERCEROS RECIBIRÍAN COMO CONTRAPRESTACIÓN CBFIS PROPORCIONALES A SUS APORTACIONES, EFECTIVO O UNA COMBINACIÓN DE AMBOS, (III) EN CASO DE QUE LA FAMILIA DE CONTROL NO ADQUIERA DICHAS PARTES ALÍCUOTAS Y LOS TERCEROS NO OPTEN POR REALIZAR SU APORTACIÓN DIRECTA, LA FAMILIA DE CONTROL PODRÁ APORTAR EXCLUSIVAMENTE SU PARTE ALÍCUOTA EN LOS FIDEICOMISOS PROPIETARIOS DE DICHOS ACTIVOS[2] MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN APLICABLES, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL 2. DE LA SECCIÓN *"3.4.3.1 FORMATOS DE CONVENIO DE APORTACIÓN"*, SIN INCLUIR LA PARTICIPACIÓN DE TERCEROS. EN CONSECUENCIA, *(A)* LOS CBFIS PROPORCIONALES QUE NO SEAN ENTREGADOS COMO CONTRAPRESTACIÓN, CONTINUARÍAN COMO CBFIS DE TESORERÍA; *(B)* LOS INGRESOS GENERADOS POR LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO INICIAL PODRÍAN SER PROPORCIONALMENTE INFERIORES A LOS PROYECTADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO, Y *(C)* EL MONTO TOTAL DE LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES SE REALIZARÍA EXCLUSIVAMENTE A LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN.[3]

[1] EN LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO INICIAL IDENTIFICADOS COMO (1) VALLEJO PARK, TERCEROS DISTINTOS A LA FAMILIA DE CONTROL DETENTAN PARTES ALÍCUOTAS EQUIVALENTES AL 65% DE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS DEL FIDECOMISO PROPIETARIO DE DICHO ACTIVO, (2) EN EL SALTO II, TERCEROS DETENTAN EL 48%, (3) EN COACALCO II, TERCEROS DETENTAN EL 78.40% Y (4) EN SAN JOSÉ TERCEROS DETENTAN EL 50%.

[2] EN LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO INICIAL IDENTIFICADOS COMO (1) VALLEJO PARK, LA FAMILIA DE CONTROL DETENTA PARTES ALÍCUOTAS EQUIVALENTES AL 35% DE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS DEL FIDECOMISO PROPIETARIO DE DICHO ACTIVO, (2) EN EL SALTO II, LA FAMILIA DE CONTROL DETENTA EL 52%, (3) EN COACALCO II, LA FAMILIA DE CONTROL DETENTA EL 21.60% Y (4) EN SAN JOSÉ LA FAMILIA DE CONTROL DETENTA EL 50%. LAS REFERENCIAS INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROSPECTO RESPECTO A QUE EL PORTAFOLIO INICIAL CUENTA CON 753,595 M2 DE ABR CON 537,277 M2 ESTABILIZADOS, ASUME QUE LOS ACTIVOS MENCIONADOS QUE DETENTAN TERCEROS HA SIDO ADQUIRIDA.

[3] A LA FECHA DE ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO INICIAL, AL MENOS 581,205 METROS CUADRADOS QUE PRODUCIRÍAN EL 78% DE LOS INGRESOS DE LAS PROPIEDADES ESTABILIZADAS DEL PORTAFOLIO INICIAL SERÍAN PROPIEDAD DE LA FAMILIA DE CONTROL.

ESTAMOS SUJETOS A POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS QUE SURGEN DE NUESTRA RELACIÓN CON EL ADMINISTRADOR Y LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER. PUEDEN SURGIR CONFLICTOS DE INTERÉS CUANDO UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ES ADECUADA TANTO PARA NOSOTROS COMO PARA LOS FIDEICOMITENTES

JÚPITER. ADEMÁS, ALGUNOS DE LOS MIEMBROS NO INDEPENDIENTES DE NUESTRO COMITÉ TÉCNICO TAMBIÉN SON FUNCIONARIOS DEL ADMINISTRADOR. NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN FUE NEGOCIADO ENTRE PARTES RELACIONADAS Y SUS TÉRMINOS PUEDEN NO SER TAN FAVORABLES PARA NOSOTROS COMO SI SE HUBIERAN NEGOCIADO EN CONDICIONES DE IGUALDAD CON TERCEROS NO AFILIADOS Y HEMOS CELEBRADO, Y PLANEAMOS CONTINUAR CELEBRANDO, TRANSACCIONES CON PERSONAS RELACIONADAS. NO PODEMOS ASEGURAR QUE NINGUNA DE NUESTRAS POLÍTICAS LOGRARÁ ELIMINAR LA INFLUENCIA DE TALES POTENCIALES CONFLICTOS. SI NO TIENEN ÉXITO, SE PODRÍAN TOMAR DECISIONES QUE PODRÍAN NO REFLEJAR PLENAMENTE LOS INTERESES DE LOS TENEDORES. ADEMÁS, CIERTOS MIEMBROS DE NUESTRO COMITÉ TÉCNICO APORTARÁN PROPIEDADES EN NUESTRO PORTAFOLIO. DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER NUESTRAS RELACIONES CON LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO CON QUIENES CELEBRAREMOS CONVENIOS DE APORTACIÓN EN RELACIÓN CON NUESTRAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, PODEMOS OPTAR POR NO HACER CUMPLIR, O PODEMOS HACER CUMPLIR CON MENOS VIGOR NUESTROS DERECHOS BAJO ESTOS ACUERDOS.

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

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

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

COORDINADOR LOCAL LÍDER

Actinver

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

COORDINADOR GLOBAL LÍDER

BBVA Casa de Bolsa

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

COORDINADOR GLOBAL

BofA SECURITIES

Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

INTERMEDIARIO COLOCADOR

BANORTE CASA DE BOLSA

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

COORDINADOR GLOBAL

btg pactual

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

COORDINADOR GLOBAL

Goldman Sachs

Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Santander

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

AGENTE ESTRUCTURADOR

MexCap PARTNERS

MexCap Partners, S C.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2025-045 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

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

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

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

Ciudad de México, a 24 de julio de 2025.

Autorización de la CNBV para la publicación del presente Prospecto, del aviso de oferta y el documento con información clave para la inversión y para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/1522/2025, de fecha 16 de julio de 2025.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

AVISO IMPORTANTE

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

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones "nosotros" y "nuestros", el término "el Emisor" y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso. Referencias al término "el Fiduciario" son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso.

Información financiera

Información Financiera Histórica

Este Prospecto incluye la siguiente información financiera histórica (colectivamente, los "Estados Financieros Históricos"):

- Estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el periodo del 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución), al 31 de diciembre de 2023, e informe del Auditor Externo de fecha 14 de marzo de 2025; y los estados financieros intermedios consolidados condensados por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2024 (auditados) e informe de revisión del Auditor Externo de fecha 14 de mayo de 2025 (los "Estados Financieros Consolidados"), todos respecto del Emisor; y

- Estados financieros combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, e informe del Auditor Externo de fecha 18 de marzo de 2025; y los estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 e informe de revisión del Auditor Externo de fecha 30 de mayo de 2025, todos respecto del combinado de propiedades industriales que se aportarán al Emisor (los "Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial").

Los Estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el periodo del 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución), al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de conformidad con las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("NIIF"). Los estados financieros intermedios consolidados condensados por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) han sido preparados de conformidad con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia.* Los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial han sido preparados con base en ciertas políticas contables que se derivan de, pero no están en total conformidad con las NIIF. Dichos estados financieros se preparan con base en un marco de propósito especial e incorporan políticas contables derivadas de las NIIF, determinadas por la administración del Emisor. Los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial excluyen partidas de ciertos ingresos y gastos que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades, como ingresos y gastos por intereses, comisiones por terminación anticipada del arrendamiento, cargos administrativos y depreciación y amortización, que pueden

no ser comparables a los montos correspondientes reflejados en las operaciones futuras de cada propiedad. Sólo se han incluido los ingresos por arrendamiento y gastos asimilables a las operaciones futuras que, una vez adquiridas las propiedades, se hubieran incurrido.

La información financiera histórica establecida en los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial y la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, que se describe a continuación, pueden no ser representativas de nuestros resultados futuros de operaciones o el desempeño futuro de nuestro negocio. Por lo tanto, el lector no debe confiar indebidamente en esta información financiera histórica al decidir si invertir en CBFIs.

Estados Financieros Proforma

Este Prospecto incluye información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha; y al 31 de marzo de 2025 y 2024 e informe de aseguramiento del Auditor Externo de fecha 30 de mayo de 2025 (los "Estados Financieros Proforma").

Los Estados Financieros Proforma parten de la información financiera histórica establecida en los Estados Financieros Históricos, y dan efecto adicional de los ajustes proforma relacionados con las Operaciones de Formación.

Los Estados Financieros Proforma no han sido auditados pero incluyen un informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre su compilación por aquellos presentados al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha así como por aquellos al 31 de marzo de 2025 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y han sido preparados de conformidad con las bases de Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Los Estados Financieros Proforma han sido preparados por el Emisor con base en información disponible, estimaciones y supuestos que creemos son razonables dadas las circunstancias, se presentan únicamente con fines informativos y están sujetos a cambios. Esta información está inherentemente sujeta a riesgos e incertidumbres y no pretende proyectar nuestros resultados de operaciones o condición financiera para ningún período futuro ni pretende representar cuáles habrían sido nuestros resultados de operaciones o condición financiera reales si las Operaciones de Formación y la Oferta Global ocurrieron en las fechas indicadas por los Estados Financieros Proforma. Los Estados Financieros Proforma se limitan a determinadas partidas del estado de posición financiera y del estado de resultados. Los Estados Financieros Proforma pueden no ser comparables con la información financiera histórica o de otro tipo incluida en otras partes de este Prospecto y no se debe poner un nivel de confianza indebida en ellos al tomar una decisión de inversión.

Información Financiera Prospectiva

La información financiera prospectiva no fue preparada con miras a su divulgación pública ni al cumplimiento de ninguna directriz específica publicada ni de las NIIF para la preparación y

presentación de pronósticos financieros. Ningún auditor independiente, ni ningún otro contador independiente, ha auditado, revisado, examinado, compilado ni realizado procedimiento alguno con respecto a la información financiera prospectiva incluida en el presente Prospecto y, en consecuencia, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., no ha emitido opinión ni ninguna otra forma de seguridad con respecto a la misma o su viabilidad, y no asume ninguna responsabilidad por, y renuncia a cualquier asociación con, la información financiera prospectiva. Los informes de auditoría incluidos en este Prospecto se relacionan con información financiera histórica e incluyen un informe de aseguramiento sobre la compilación de información financiera a los Estados Financieros Proforma. No se extienden a la información financiera prospectiva y no deben leerse de tal manera.

La información financiera prospectiva de Fibra NEXT es subjetiva en muchos aspectos y, por lo tanto, es susceptible a múltiples interpretaciones y revisiones y está basada en la experiencia real de la administración en desarrollos industriales. Como resultado, no puede haber seguridad de que los resultados prospectivos se realicen o de que los resultados reales no sean significativamente mayores o menores que los estimados. Si bien se presenta en este Prospecto con especificidad numérica, la información financiera prospectiva que se establece a continuación y otras secciones del Prospecto, se basó en numerosas variables y suposiciones que son inherentemente inciertas y pueden estar fuera del control de la administración de Fibra NEXT, debido, entre otras razones potenciales, a los asuntos descritos en las secciones "*Nota de precaución con respecto a las declaraciones prospectivas*", "*1.3 Factores de Riesgo*" y "*5.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación*".

Excepto en la medida requerida por la Legislación Aplicable, Fibra NEXT no tiene la intención de poner a disposición del público inversionista ninguna actualización u otra revisión de la información financiera potencial. La información financiera prospectiva no tiene en cuenta ninguna circunstancia o evento ocurrido después de la fecha de preparación de la información. Se advierte a los lectores de este Prospecto que no confíen indebidamente en la información financiera prospectiva que se establece a continuación y otras secciones del Prospecto, al tomar una decisión de inversión, ya que dicha información financiera prospectiva puede ser materialmente diferente de los resultados reales. Ni Fibra NEXT, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni ninguno de sus respectivos afiliados, funcionarios, directores, asesores u otros representantes han hecho ni hacen ninguna declaración ante ningún accionista o cualquier otra persona de que se lograrán los resultados contenidos en la información financiera prospectiva. Fibra NEXT no tiene intención de hacer referencia a estas proyecciones financieras en sus futuros informes periódicos.

Medidas financieras no NIIF y otras medidas y conciliaciones

Además de nuestros resultados financieros reportados de conformidad con las NIIF, también informamos que "NOI", que es una medida no definida por las NIIF. Esta medida financiera no NIIF, tal como la definimos, se basa en nuestras propias estimaciones, suposiciones, cálculos y expectativas internas de resultados futuros, y no puede haber garantía de que estos resultados realmente se logren. Creemos que esta medida es útil para los inversores ya que proporciona información adicional sobre cómo evaluamos nuestro desempeño y posición financiera. La medida financiera no NIIF no debe considerarse como sustituto o superior a medidas financieras

similares calculadas de acuerdo con las NIIF. Las medidas financieras no NIIF pueden diferir de los cálculos de otras empresas y, como resultado, pueden no ser comparables con medidas con valores similares presentadas por otras empresas.

Esta medida financiera no NIIF no debe considerarse de forma aislada o como base para efectuar distribución, como alternativa al exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos del periodo o como indicador de desempeño operativo o liquidez o como sustituto del análisis de nuestro desempeño financiero, liquidez o endeudamiento. Se recomienda a los inversionistas que revisen esta medida financiera no NIIF junto con los Estados Financieros Históricos y los Estados Financieros Proforma, así como sus respectivas notas adjuntas incluidas en otras partes de este Prospecto y la discusión relacionada de las mismas establecida en este Prospecto.

Información en materia de divisas

En este Prospecto, el término "pesos", las abreviaturas "M.N.", "Ps." y "MXN" y el signo "$" se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término "dólares" y el signo "US$" "EU" y "EU$" se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos.

Este Prospecto contiene conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares a tasas específicas únicamente para comodidad del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de que los montos en Pesos realmente representan dichos montos en Dólares o podrían convertirse a Dólares al tipo de cambio indicado en las fechas mencionadas en este documento o a cualquier otro tipo de cambio. A menos que se indique lo contrario, los montos en Dólares en este Prospecto han sido convertidos de Pesos a un tipo de cambio de Ps.$20.438 por Dólar, considerando el tipo de cambio FIX emitido por el Banco de México el 31 de marzo de 2025 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 2025.

Redondeo

Algunas de las cifras incluidas en este Prospecto están redondeadas. Como resultado de ello, es posible que los totales de algunas columnas no correspondan a la suma aritmética de las cifras que los preceden.

Información de mercado y sobre la industria

La información de mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto se basa en análisis y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo: el Banco de México, el INEGI, la OCDE y el Banco Mundial. Las publicaciones e información independiente no han sido verificadas por nosotros, por lo cual advertimos a nuestros inversionistas acerca de no reservar su criterio de inversión en las mismas ya que se presentan para efectos de referencia y como lineamientos generales que por su propia naturaleza pudieran ser imprecisos.

Unidades de medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m^2), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto están expresadas en metros cuadrados. Diez metros cuadrados equivalen a aproximadamente 107.639 pies cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "considera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "predice", o "potencial"; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

1. cómo serán empleados los recursos netos de la Oferta Global;

2. nuestra estrategia de negocio e inversión y nuestra habilidad para ejecutarla;

3. tendencias económicas en las industrias o mercados en los que operan nuestros clientes y el desempeño y condición financiera de éstos;

4. el entorno competitivo en el que operará el Fideicomiso;

5. la capacidad de mantener o incrementar los montos de las Rentas y las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles;

6. el desempeño y condición económica de los Arrendatarios;

7. la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;

8. contingencias derivadas de los Activos que adquiera el Fideicomiso, en específico para el sector inmobiliario industrial;

9. la capacidad del Fideicomiso para llevar a cabo exitosamente la adquisición del Portafolio Inicial y adquisiciones estratégicas y en su caso, desarrollo de Bienes Inmuebles, y los tiempos para adquirir o desarrollar dichos Bienes Inmuebles;

10. la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables o en absoluto;

11. la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Bienes Inmuebles;

12. los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México;

13. los rendimientos derivados de inversiones adicionales;

14. desastres naturales u otras condiciones ambientales que podrían afectar los Bienes Inmuebles;

15. la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones o Distribuciones Totales;

16. los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras o a los Tenedores, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, Bienes Inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;

17. la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria de negocio y adecuada administración al Fideicomiso y administrar el negocio y de llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y mantenimiento de los Bienes Inmuebles;

18. la capacidad para mantener la calidad de FIBRA conforme a lo previsto en la LISR;

19. modificaciones a nuestra capacidad para obtener permisos, autorizaciones y concesiones tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias, agua y demás requisitos administrativos que pudieran afectar las operaciones de los Bienes Inmuebles;

20. obstáculos al comercio, incluyendo tarifas e impuestos de importación y cambios en las políticas comerciales actuales y cambios o salidas de tratados de libre comercio, incluyendo el T-MEC del cual México es parte que podrían afectar adversamente a los Arrendatarios actuales o potenciales clientes o a México en general;

21. la presencia de conflictos globales y los posibles efectos desestabilizantes de dichos conflictos o su expansión;

22. fluctuaciones en el valor del Peso, cambios en la inflación y las tasas de interés en México y globalmente y sus efectos en la economía y ambiente global;

23. posibles disrupciones a actividades comerciales derivadas de eventos externos, tales como desastres naturales, terremotos, incendios, inundaciones, cortes en la electricidad y huracanes, condiciones adversas en la economía, amenazas a la salud pública impredecibles tales como pandemias, epidemias y otras enfermedades altamente contagiosas y sus posibles implicaciones;

24. actividades terroristas y criminales, así como otros eventos geopolíticos;

25. el efecto en cambios de principios contables, nuevas legislaciones, intervenciones por autoridades regulatorias, provisiones legislativas o gubernamentales y políticas fiscales monetarias de México y los Estados Unidos de América; y

26. otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección "*1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo*", del presente Prospecto.

Por su propia naturaleza, las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones "*1. Información General – 1.2 Resumen Ejecutivo*" e "*1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo*", del presente Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones de Fibra NEXT varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que el Emisor ni el Administrador se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

ÍNDICE
Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 1

1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES 1

1.2 RESUMEN EJECUTIVO 18

1.2.1 Fibra NEXT 18

1.2.2 El Portafolio Inicial 22

1.2.3 Nuestras Ventajas Competitivas 26

1.2.4 Información Financiera Seleccionada 31

1.2.5 Acontecimientos Recientes 39

1.3 FACTORES DE RIESGO 41

1.3.1 Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Fibra NEXT y conflictos de interés. 41

1.3.2 Factores de riesgo relacionados con nuestras propiedades y operaciones. 47

1.3.3 Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs. 82

1.3.4 Factores de riesgo relacionados con el sector industrial en México 89

1.3.5 Factores de riesgos sociales, ambientales, la zona geográfica en la que invertimos 93

1.3.6 Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal. 97

1.3.7 Factores de riesgo relacionados con México 100

1.4 OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO 116

1.5 CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL RNV 116

1.6 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO 117

2. LA OFERTA. 118

2.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS 118

2.2. DESTINO DE LOS RECURSOS 127

2.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN 129

2.4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA 141

2.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN 143

2.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA 148
3. EL FIDEICOMISO 151
3.1 HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO 151
3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO 155
3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir 156
3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos 156
3.2.3 Principales clientes 157
3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal 159
3.2.5 Recursos humanos 165
3.2.6 Desempeño ambiental, consideraciones respecto del cambio climático e impacto social 166
3.2.7 Información de Mercado 168
3.2.8 Estructura de administración 182
3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 193
3.2.10 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores 193
3.2.11 Distribuciones 194
3.3 DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO 194
3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso 199
3.3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios 206
3.3.3 Evolución de los Activos del Fideicomiso 208
3.3.4 Desempeño de los Activos del Fideicomiso 209
3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones 211
3.3.6 Informe de deudores relevantes 216
3.4 CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES 216
3.4.1 Contrato de Fideicomiso 216
3.4.1.1 Fines 216
3.4.1.2 Fideicomitente Inicial 216
3.4.1.3 Fiduciario 217
3.4.1.4 Tenedores 219
3.4.1.5 CBFIs 220
3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso 222

3.4.1.6.1 Comité Técnico 222
3.4.1.6.2. Comité de Auditoría 235
3.4.1.6.3. Comité de Prácticas 237
3.4.1.6.4. Cláusulas relevantes del Fideicomiso 238
3.4.2 Contrato de Administración 279
3.4.3 Convenios de Aportación 283
3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación 284
3.4.4 Convenios de Cesión de Partes Sociales 291
3.4.5 Otros contratos relevantes 291
3.5 ADMINISTRADOR 292
3.5.1 Comité Técnico 292
3.5.2 El Administrador 292
3.6 COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR O CUALQUIER OTRO TERCERO QUE RECIBA PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO 292
3.7 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS 292
3.8 AUDITORES EXTERNOS 293
3.9 OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES 294
3.10 MERCADO DE CAPITALES 294
3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores 294
3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores 295
3.10.3 Formador de mercado 295
3.11 Capitalización 296
4. EL ADMINISTRADOR 297
4.1 HISTORIA Y DESARROLLO 297
4.1.1 Historia y desarrollo del Administrador 297
4.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL ADMINISTRADOR 297
4.2.1 Actividad Principal del Administrador 297
4.2.2 Recursos Humanos del Administrador 297
4.2.3 Estructura Corporativa del Administrador 299
4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del Administrador 299
4.3 ADMINISTRADOR Y TENEDORES 299
5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO 301

5.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO 301
5.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN 307
5.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES 308
5.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN 308
5.4.1 Factores que Podrían Influenciar Nuestros Resultados de Operación Futuros 310
5.4.2 Resultados de la Operación 313
5.4.3 Situación financiera, liquidez y recursos de capital 317
5.4.4 Control interno 322
5.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS 322
6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR 327
6.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL ADMINISTRADOR 327
6.2 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN DEL ADMINISTRADOR 327
6.2.1 Resultados de la Operación del Administrador 327
6.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Administrador 328
7. PERSONAS RESPONSABLES 329
8. ANEXOS 343
8.1 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, CONDENSADOS, PROFORMA, NO AUDITADOS, AL 31 DE MARZO DE 2025 Y POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA. 343
8.2 ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS, CONDENSADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL DE CIERTOS INGRESOS Y CIERTOS GASTOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 Y 2022. 343
8.3 ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMBINADOS, CONDENSADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL NO AUDITADOS DE CIERTOS INGRESOS Y CIERTOS GASTOS OPERATIVOS POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024. 343
8.4 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023, POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DEL 13 DE OCTUBRE DE 2023 (FECHA DE CONSTITUCIÓN), AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023; 343

8.5 ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025, POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (AUDITADOS)..... 343
8.6 OPINIÓN LEGAL..... 343
8.7 TÍTULO..... 343
8.8 CONTRATO DE FIDEICOMISO EMISOR VIGENTE..... 343
8.9 CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN..... 343
8.10 AVALÚOS..... 343
8.11 OPINIÓN EN MATERIA AMBIENTAL..... 343
8.12 OPINIÓN FISCAL..... 343
8.13 ACTA DE COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 16 DE ENERO DE 2025..... 343
8.14 ACTA DE COMITÉ TÉCNICO INICIAL DE FECHA 14 DE ABRIL DE 2025..... 343
8.15 CONFIRMACIÓN DE CRITERIO SAT..... 343
8.16 ESCRITO DE ALCANCE SAT..... 343

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE INICIAL, EL ADMINISTRADOR, LOS FIDEICOMITENTES JÚPITER O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Cuando se utilicen en el presente Prospecto con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
"ABR" o "GLA"	Significa área bruta rentable (*gross-leaseable area*).
"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.
"Activos Iniciales"	Significa los Activos que integrarán el Portafolio Inicial y que serían aportados al Patrimonio del Fideicomiso con motivo de la primera Emisión, por los Fideicomitentes Júpiter, y en su caso, por personas distintas a los mismos, siempre que dichas personas detenten partes alícuotas de los Activos Iniciales respecto de los cuales, a su vez, los Fideicomitentes Júpiter detenten partes alícuotas.[1]
"Administrador"	Significa Nearshoring Experts & Technology, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos conforme a lo previsto en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración, cuyo capital social se encuentra conformado a la fecha, de la siguiente manera: el Fideicomiso es titular de la mayoría del capital social del Administrador y la parte social restante forma parte del patrimonio del Fideicomiso 1203, cuyo único fideicomitente y fideicomisario es el Fideicomiso.

[1] Conforme se establece en los respectivos convenios de aportación, el derecho de readquisición al que está sujeta la aportación, única y exclusivamente podrá ser ejercido por instrucción del Comité Técnico de Fibra NEXT.

"Aportación Inicial"	Significa la aportación inicial que Fideicomitente Inicial realizó para constituir el Fideicomiso, en términos de la Cláusula 2.1 del Fideicomiso.
"Aportante"	Significa E-Group, los Fideicomitentes Júpiter o cualquier otra Persona distinta a Fibra Next que celebre un Convenio de Aportación.
"Arrendatario"	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una asamblea, ya sea ordinaria o extraordinaria, de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
"Auditor Externo"	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ("Deloitte"), o el despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Júpiter y del Fiduciario que por instrucciones del Comité Técnico y con la opinión favorable del Comité de Auditoría, contrate el Fiduciario para: (i) elaborar los estados financieros dictaminados del Fideicomiso; y (ii) verificar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, de conformidad con la Legislación Aplicable.
"Bienes Inmuebles"	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Bolsa"	Significa la BMV o cualquier otra sociedad anónima que obtenga la concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la LMV o cualquier otra bolsa de valores autorizada conforme a leyes extranjeras.
"CBFIs" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y la demás Legislación Aplicable.

"CBFIs Adicionales"	Significa, en su caso, hasta 16,000,000 (dieciséis millones) de CBFIs adicionales que sean emitidos y colocados, al mismo Precio de Colocación y en los mismos términos y condiciones de la Oferta Global, equivalentes a hasta un 20% (veinte por ciento) de CBFIs adicionales de la Oferta Global sin considerar la Opción de Sobreasignación, para cubrir demanda en exceso, en función de lo determinado por los Intermediarios Colocadores, por las condiciones de los mercados en cada una de las jurisdicciones donde se realiza la Oferta Global(siendo esta opción adicional e independiente a la Opción de Sobreasignación).
"CBFIs de Tesorería"	Significa aquellos CBFIs emitidos por el Fideicomiso que no hayan sido suscritos y, por lo tanto, que no gozarán de derechos económicos ni corporativos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.
"CFF"	Significa el Código Fiscal de la Federación, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
"Circular 1/2005"	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México que contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Colocación"	Significa: (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión por medio de oferta pública a través de alguna Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, y (ii) en su caso, la colocación privada en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a cada Emisión.
"Comité de Auditoría"	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará exclusivamente con Miembros Independientes y tendrá funciones relacionadas con la auditoría en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.

"Comité de Compensaciones"	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará por acuerdo de dicho Comité Técnico y tendrá las funciones que, en su caso determine el propio Comité Técnico, relacionadas con la compensación de directivos, funcionarios y empleados del Administrador.
"Comité de Ética y Sostenibilidad"	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará por acuerdo de dicho Comité Técnico y tendrá las funciones que, en su caso determine el propio Comité Técnico, relacionadas con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad.
"Comité de Nominaciones"	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará por acuerdo de dicho Comité Técnico y tendrá las funciones que, en su caso determine el propio Comité Técnico, relacionadas, entre otros, con la nominación de Miembros Independientes del Comité Técnico.
"Comité de Prácticas"	Significa el comité de apoyo al Comité Técnico que se integrará exclusivamente con Miembros Independientes y tendrá funciones relacionadas con prácticas societarias en términos de lo dispuesto en la Cláusula Novena, sección 9.3 del Fideicomiso.
"Comité Técnico"	Significa el comité técnico del Fideicomiso, el cual será conformado y tendrá las facultades y obligaciones de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
"Conducta de Destitución"	Significa, respecto del Administrador: I. la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable, respecto de las funciones del Administrador; II. una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la Legislación Aplicable de dicha persona respecto del Fideicomiso o de las actividades realizadas a través del mismo declarada en sentencia o resolución judicial firme; III. un incumplimiento sustancialmente significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; IV. el concurso mercantil sobre dicha persona; o

V. un acuerdo adoptado por la Asamblea de Tenedores para remover o sustituir al Administrador.

"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, conforme a las políticas e instrucciones que al efecto otorgue el Comité Técnico.
"Contrato de Administración"	Significa el contrato de prestación de servicios que celebren el Fiduciario, en dicho carácter, y el Administrador, en dicho carácter, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
"Contrato de Colocación"	Significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados *"purchase agreements"* o de cualquier otra forma, a ser celebrados, previa instrucción al Fiduciario en términos de lo establecido al efecto en el Fideicomiso, por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otro mecanismo de negociación en México, y/o por cualquier otro medio permitido en cualquier otra jurisdicción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitar, las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
"Convenios de Aportación"	Significa los convenios de aportación de derechos de fideicomitente y fideicomisarios y los convenios de aportación de Bienes Inmuebles a ser celebrados por los Aportantes.
"Criterios de Elegibilidad"	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario realice Inversiones en Activos, según sean modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
"CUAE"	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"Cuentas" o "Cuentas del Fideicomiso"	Significa cada una de las cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso abiertas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso.
"Derechos de Arrendamiento"	Significan cualesquier derechos, incluyendo los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
"Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group"	Significa el derecho de preferencia que en un futuro Fibra Uno podrá ceder al Fideicomiso, consistente en el derecho para adquirir preferentemente, bajo los mismos términos y condiciones que tengan negociados o que lleguen a negociar la Familia Otorgante con terceros, cualquier Activo perteneciente al sector industrial que dicha Familia Otorgante tenga la intención de enajenar o adquirir, siempre que dicho Activo cumpla sustancialmente con los Criterios de Elegibilidad.
"Derechos Fideicomisarios"	Significa los derechos concedidos a los fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los términos de los respectivos Fideicomisos Subsidiarios, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la LGTOC.
"Desinversión"	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Décima Primera, sección 11.4 del Fideicomiso.
"Día"	Significa con mayúscula o con minúscula, cualquier día natural.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs"	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR; las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.4, 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.9., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.13, y 3.21.2.14. de la RMF; las fichas de trámite 139/ISR, 141/ISR y 166/ISR contenidas en el Anexo 1-A de la RMF y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.
"Distribución"	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados, previa instrucción por escrito del Administrador que sea enviada al Fiduciario, una vez acordada por el Comité Técnico, a los Tenedores cuando menos una vez al

	año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
"Distribución Total"	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso. Las Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico en efectivo, en CBFIs o ambos, siempre y cuando la Legislación Aplicable no lo prohíba.
"Documentos de Emisión"	Significa respecto de cualquier Colocación mediante oferta pública: el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta pública y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Colocación, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones en el extranjero.
"DOF"	Significa el Diario Oficial de la Federación.
"Dólares"	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
"E-Group"	Significa el Grupo de Personas integrados por personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y de uso mixto relacionados con la Familia de Control.
"Emisión"	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

"Emisor" o "Emisora"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.
"EMISNET"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"Estados Financieros Consolidados"	Significa del Fideicomiso, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha y al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo del 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución), al 31 de diciembre de 2023, e informe del Auditor Externo de fecha 14 de marzo de 2025; y los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2024 (auditados) e informe de revisión del Auditor Externo de fecha 14 de mayo de 2025, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.4 y Anexo 8.5, respectivamente.
"Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial"	Significa respecto de propiedades industriales que se aportarán al Fideicomiso, los estados financieros combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, e informe del Auditor Externo de fecha 18 de marzo de 2025; y los estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 e informe de revisión del Auditor Externo de fecha 30 de mayo de 2025, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.2 y Anexo 8.3, respectivamente.
"Estados Financieros Proforma"	Significa del Fideicomiso, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha e informe de aseguramiento del Auditor Externo de fecha 30 de mayo de 2025, que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 8.1.
"Estados Financieros Históricos"	Significa, conjuntamente, los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial y los Estados Financieros Consolidados.
"Estados Unidos"	Significa los Estados Unidos de América.

"Eventos Relevantes"	Significa aquellos eventos que son considerados como "eventos relevantes" de conformidad con el artículo segundo y demás aplicables de la LMV.
"Familia de Control"	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores miembros de la familia El-Mann Arazi y sus parientes por afinidad; así como los descendientes de los primeros en primer grado en línea recta por consanguineidad y (ii) cualquier fideicomiso, sociedad, vehículo, entidad, instrumento, acuerdo o contrato a través de cual cualesquiera de las personas señaladas en el inciso (i) anterior, detenten la propiedad o derechos derivados de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.
"Familia Otorgante"	Significa: (i) todos y/o cualquiera de los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra a usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
"Fecha de Distribución Total"	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones Totales a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
"Fecha de Emisión"	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs.
"Fecha de Sustitución"	Significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un Administrador Sustituto.
"Fibras" o "FIBRAs"	Significa los fideicomisos de administración denominados *"fideicomisos de inversión en bienes raíces"* sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
"Fibra Uno"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Fibra Uno identificado con el número 1401.
"Fideicomitente Inicial"	Significa Nearshoring Experts & Technology, S.C.
"Fideicomisarios"	Significa los Tenedores, por lo que hace a sus derechos económicos y corporativos sobre el Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Fideicomiso y la Legislación Aplicable.
"Fideicomiso", "Contrato de Fideicomiso" o "Fibra NEXT"	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 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 y por quinta ocasión mediante quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio 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.
"Fideicomiso 1203"	Significa el fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1203: (i) cuyo fiduciario es Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más; (ii) cuyo único fideicomitente y fideicomisario es actualmente el Fideicomiso y (iii) cuyo patrimonio se integra, entre otros, con una parte social minoritaria en el capital social del Administrador.
"Fideicomiso de Control"	Significa el fideicomiso irrevocable de administración número 1228/2011 de fecha 17 de enero de 2011, cuyo fiduciario es Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, según el mismo se ha o sea modificado o re-expresado de tiempo en tiempo, o cualquier otro fideicomiso que en su momento determine la Familia de Control.
"Fideicomiso Subsidiario"	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; 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 LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como una figura jurídica sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.
"Fideicomitentes Júpiter"	Significa uno, cualesquiera y, en su caso, todos los integrantes de la Familia de Control que, en su caso, aporten directa o indirectamente Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.

"Fiduciario"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o la institución financiera residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
"Fondo de Recompra"	Significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores y con apego a la Legislación Aplicable para que, con cargo al mismo, el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación o títulos de crédito que los representen.
"Gastos de Emisión"	Significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a la primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del agente estructurador y de los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión, que deberá pagar el Fiduciario con cargo a los recursos obtenidos con motivo de la Colocación de que se trate.
"Grupo de Personas"	Significa las Personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un Grupo de Personas: (a) las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario y b) las sociedades que formen parte de un mismo Consorcio o Grupo empresarial y la Persona o conjunto de Personas que tengan el control de dichas sociedades.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Inmueble"	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 edificados 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.
"INPC"	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
"Intermediarios Colocadores" o "Intermediarios Colocadores en México"	Significa, conjuntamente Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
"Intermediarios Internacionales"	Significa, conjuntamente: (i) BofA Securities, Inc., (ii) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., (iii) Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, (iv) Goldman Sachs & Co. LLC, (v) Citigroup Global Markets Inc., (vi) J.P. Morgan Securities LLC, (vii) Morgan Stanley & Co LLC y (viii) Scotia Capital (USA) Inc, que serán los responsables de la Colocación de los CBFIs en el extranjero.
"Inversiones en Activos"	Significa las inversiones en Activos que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
"Inversiones de Efectivo Permitidas"	Significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos, en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR, y (ii) en su caso, los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra.
"ISAI"	Significa el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente en la legislación local aplicable.
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta previsto por la LISR y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemente de tiempo en tiempo.

"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado previsto por la LIVA y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemente de tiempo en tiempo.
"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.
"Ley de Valores"	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*U.S. Securities 1933*), según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos para ser considerado como tal de conformidad con lo establecido en la LMV.
"NOI"	Significa el ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés *net operating income*, que es una medida no definida por las NIIF, y que se calcula como: el total de (a) ingresos por arrendamiento, (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.

"Oferta en México"	Significa la oferta de CBFIs en México a que se refiere el presente Prospecto.
"Oferta Global"	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
"Oferta Internacional"	Significa la oferta de CBFIs al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
"Oficios SAT"	Significa el oficio número 900 08 02 00 00 2025-013, Exp. CON-2/2025, Folio 7043280, de fecha 31 de enero de 2025 y el oficio en alcance número 900 08 02 00 00 2025-015, Exp. CON-2/2025, Folio 7193398 de fecha 20 de marzo de 2025, expedido por la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Grandes Contribuyentes, del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirma que al Fideicomiso le resultará aplicable el tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Una copia de dichos oficios se agrega al presente Prospecto como Anexo 8.15 y Anexo 8.16, respectivamente.
"Opción de Sobreasignación"	Significa, conjuntamente, la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional conforme se describe en el presente Prospecto.
"Opción de Sobreasignación en México"	Significa la opción de sobreasignación para adquirir hasta 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinco) CBFIs (cifra que representa el 96.48% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación), para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, que el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México conforme se describe en el presente Prospecto.
"Opción de Sobreasignación Internacional"	Significa la opción de sobreasignación para adquirir hasta 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) CBFIs (cifra que representa el 3.52% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación), para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, que el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Internacionales conforme se describe en el presente Prospecto.

"Operaciones de Formación"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *"3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso"*, subsección *"Operaciones de Formación"* del presente Prospecto.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa el patrimonio del Fideicomiso conformado, de tiempo en tiempo, conforme se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
"Persona"	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
"Personas Relacionadas"	Significa las personas relacionadas en términos y de conformidad con el significado atribuido a dicho término en la LMV.
"Pesos" o "Ps. $" o "$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Plan de Compensación a Largo Plazo"	Significa cualquier plan o esquema de incentivos por desempeño de ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador, así como de los ejecutivos, funcionarios y empleados del administrador del patrimonio de cualquier Fideicomiso Subsidiario que, en su caso, autorice el Comité Técnico Inicial y posteriormente a esta Oferta Global por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Fideicomiso.
"PIB"	Significa producto interno bruto.
"Portafolio"	Significa la cartera de Activos que de tiempo en tiempo forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.
"Portafolio Inicial"	Significa los 9 Activos, todos ellos de la categoría de logística. 9 de los Activos del Portafolio Inicial cuentan con ABR estabilizada y 3 de ellos adicionalmente cuentan con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo. Los Activos del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.
"Precio de Colocación"	Significa $100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).
"Prospecto"	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
"RFA"	Significa la renta fija anualizada de los Activos.

"RFC"	Significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.
"Recursos Derivados de la Emisión"	Significa, respecto de la Emisión a que se refiere el presente Prospecto, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión.
"Recursos Netos de la Oferta Global"	Significa, respecto de la Emisión a que se refiere el presente Prospecto, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión, menos los Gastos de la Emisión después de liquidar o deducir los Gastos relacionados con la Oferta Global en términos de la Sección *"2.3 Plan de Distribución"* del presente Prospecto.
"Reembolso de Capital"	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el reglamento interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
"Rentas"	Significa todos los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: rentas fijas, variables o mixtas; intereses, indemnizaciones, penas, premios; y cualesquier cantidades que, por cualquier concepto sean debidas y pagaderas conforme a los Contratos de Arrendamiento o sus garantías.
"Representante Común"	Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
"Resultado Fiscal"	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
"RMF"	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.

"SEDI"	Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que se trate, le sea autorizado por la CNBV, el cual, para el caso de la BMV, se le denomina EMISNET.
"Servicios de Administración"	Significa los servicios de administración, contabilidad, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"STIV-2"	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
"T-MEC"	Significa el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC).
"Tenedores"	Significa los legítimos tenedores de uno o más de los CBFIs.
"Título"	Significa el título que documenta los CBFIs objeto de la Emisión, cuya copia se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.7.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

1.2 Resumen Ejecutivo

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver sección *"1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo"*, del presente Prospecto) y los Estados Financieros de la Emisora que se adjuntan a este Prospecto. Para más información sobre los Estados Financieros de la Emisora, ver sección *"5. Información financiera del Fideicomiso – 5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

A menos que se indique de otra forma, la información contenida en este Prospecto supone que la Opción de Sobreasignación otorgada a los Intermediaros Colocadores no se ha ejercido y que 76,000,000 (setenta y seis millones) de CBFIs se han vendido en la Oferta Global, a un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

1.2.1 Fibra NEXT

Constitución y Estructura

Fibra NEXT es un vehículo de reciente creación que realizará la adquisición, desarrollo, construcción y/o administración de Activos, directamente o, en el futuro, a través de Fideicomisos Subsidiarios. Los Bienes Inmuebles que formen parte de los Activos del Portafolio se destinarán primordialmente al arrendamiento, mediante la celebración de los Contratos de Arrendamiento, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Fibra NEXT es un fideicomiso constituido conforme a las leyes de México por lo que, entre otros, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la LIC y la LMV. De igual manera, Fibra NEXT deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Fibra NEXT basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos generados por los Activos del Portafolio.

b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio, y por encima de nuestro costo de capital.

c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:

    i. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor de nuestro Portafolio en términos reales.

ii. El creciente valor derivado de la escasez de Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.

d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio con Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.

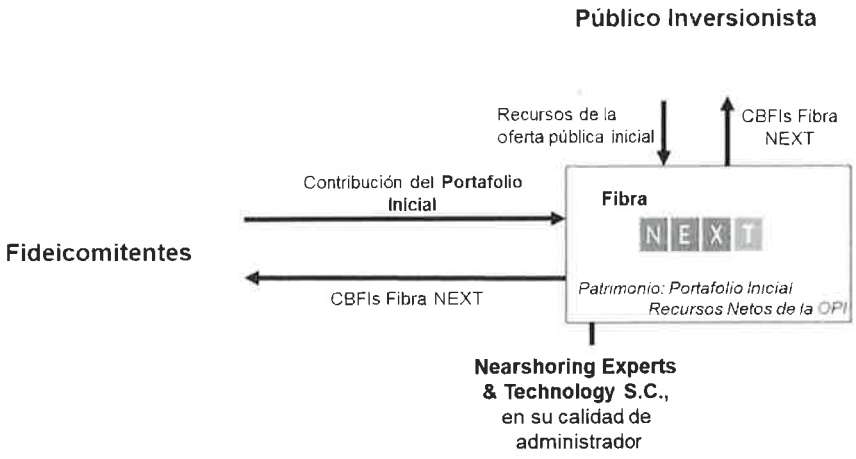
e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.

f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

Operaciones de Formación

Con posterioridad a la Fecha de Cierre de Libro y a más tardar en la Fecha de Registro en BMV, Fibra NEXT habrá adquirido el Portafolio Inicial mediante la celebración de los Convenios de Aportación (las "Operaciones de Formación").

Estructura de la operación y de Fibra Next una vez completada la Oferta Global:



Adquisición del Portafolio Inicial

En virtud de los Convenios de Aportación, Fibra NEXT adquirirá el Portafolio Inicial a cambio de una contraprestación consistente en 144,650,000 (ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos

cincuenta mil) CBFIs emitidos por Fibra NEXT, los cuales serán entregados a los Aportantes, de conformidad con lo siguiente:

(i) Etapa 1-a: En o después de la Fecha de Liquidación, se entregarán a los Aportantes 118,150,000 (ciento dieciocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como contraprestación por (i) la aportación de 537,277 metros cuadrados de ABR estabilizada del Portafolio Inicial, (ii) la aportación de 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II, (iii) la aportación de 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II, (iv) la aportación de 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo I y (v) la aportación de la totalidad del terreno y construcciones actuales del parque industrial GDL Olimpo I al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales representan aproximadamente el 83.0% (ochenta y tres punto cero por ciento) del valor total del Portafolio Inicial y según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

(ii) Etapa 2-a: Nueve meses posteriores a la Fecha de Liquidación o a la entrega del ABR rentado y estabilizado, y de conformidad con lo señalado en el convenio de aportación respectivo, se entregarán a los Aportantes 13,000,000 (trece millones) de CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como pago de la contraprestación por la aportación de 88,780 metros cuadrados de ABR estabilizada adicional correspondiente a las expansiones del parque industrial GDL Olimpo I, los cuales representan aproximadamente el 8.5% (ocho punto cinco por ciento) del valor total del Portafolio Inicial, según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

(iii) Etapa 2-b: Dieciocho meses posteriores a la Fecha de Liquidación o a la entrega del ABR rentado y estabilizado, y de conformidad con lo señalado en el convenio de aportación respectivo, se entregarán a los Aportantes 13,500,000 (trece millones quinientos mil) CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como pago de la contraprestación por la aportación de 88,780 metros cuadrados de ABR estabilizada adicional correspondiente a las expansiones del parque industrial GDL Olimpo I, los cuales representan aproximadamente el 8.5% (ocho punto cinco por ciento) del valor total del Portafolio Inicial, según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

Etapa	Bienes Inmuebles	ABR Total (m^2)	CBFIs a ser Entregados a los Aportantes	Valor de Aportación [2]
Etapa 1-a	ABR estabilizada, ABR en desarrollo de El Salto II, ABR en proceso de estabilización de Coacalco II, y terreno del parque industrial GDL Olimpo I	576,035[3]	118,150,000 [1][3]	Ps. $11,815,000,000.00
Etapa 2-a	Expansión de GDL Olimpo I	88,780	13,000,000 [1]	Ps. $1,300,000,000.00
Etapa 2-b	Expansión de GDL Olimpo I	88,780	13,500,000[1]	Ps. $1,350,000,000
Total	-	**753,595**	144,650,000 [1][3]	**Ps. $14,465,000,000.00**

1) CBFIs de Tesorería.
2) Basado en el Precio de Colocación.
3) Incluye 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II, 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II y 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo I.

Al respecto, en 4 de los 9 Activos que integran el Portafolio Inicial, a saber: Vallejo Park, El Salto II, Coacalco II y San José, existen terceros distintos a la Familia de Control[2], quienes detentan partes alícuotas en los fideicomisos propietarios de dichos Activos. Respecto de dichas partes alícuotas que detentan terceros podrían celebrarse las siguientes operaciones alternativas:

(i) podrán ser adquiridas total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con la sección *"3.4.3.1. Formatos de Convenio de Aportación"* y recibiría como contraprestación los CBFIs proporcionales a sus aportaciones;

(ii) podrán ser aportados directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables de conformidad con la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos.

(iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dichas partes alícuotas y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en los fideicomisos propietarios de dichos Activos[3] mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con el numeral 2. de la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*, sin incluir la participación de terceros. En consecuencia, *(a)* los CBFIs proporcionales que no sean entregados como contraprestación, continuarían como CBFIs de Tesorería; *(b)* los ingresos generados por los Activos del Portafolio Inicial podrían ser proporcionalmente inferiores a los proyectados en el presente Prospecto, y *(c)* el monto total de las Distribuciones a los Tenedores se realizaría exclusivamente a los CBFIs en circulación.[4]

El valor total del Portafolio Inicial se calculará simultáneamente con la Oferta Global, dividiendo: (i) el NOI del Portafolio Inicial (calculado como se indica en *"Ingresos y NOI proyectado del Portafolio Inicial"*) entre (ii) el Cap Rate de la Oferta. Para efectos del presente Prospecto, la información contenida en el mismo asume un Cap Rate de la Oferta del 7.2%. El Cap Rate de la Oferta definitivo se definió simultáneamente con la Oferta Global y se situó en 7.45%. En el proceso de valuación del Portafolio Inicial no se asignó mayor importancia a ningún factor en especial.

---

[2] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 65% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, terceros detentan el 48%, (3) en Coacalco II, terceros detentan el 78.40% y (4) en San José terceros detentan el 50%.

[3] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, la Familia de Control detenta partes alícuotas equivalentes al 35% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, la Familia de Control detenta el 52%, (3) en Coacalco II, la Familia de Control detenta el 21.60% y (4) en San José la Familia de Control detenta el 50%. Las referencias incluidas en el presente Prospecto respecto a que el Portafolio Inicial cuenta con 753,595 m² de ABR y 537,277 m², asume que los activos mencionados que detentan terceros ha sido adquirida.

[4] A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control.

Contrato de Administración

Celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la administración de Fibra NEXT en términos de dicho contrato.

Para más información sobre el Contrato de Administración, ver la sección *"3.4.2 Contrato de Administración"* de este Prospecto.

1.2.2 El Portafolio Inicial

Descripción del Portafolio Inicial

A través de las Operaciones de Formación, Fibra NEXT adquirirá los Activos del Portafolio Inicial. Para más información sobre las Operaciones de Formación, ver la sección *"3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso"*, subsección *"Operaciones de Formación"* de este Prospecto. La información mostrada a continuación expone un resumen del Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025:

El Portafolio Inicial	
Número de Activos con ABR estabilizada	9
Número de Activos adquiridos con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo[(1)]	3
ABR estabilizada	537,277
ABR de Activos adquiridos en proceso de estabilización, expansión o desarrollo	216,318
Número de Arrendatarios	32
Porcentaje de Ocupación	100.0%
Renta Promedio por Metro Cuadrado	$109.96
Vigencia Remanente Promedio de los Arrendamientos	3.5 años
Vida Promedio de los Edificios	3.0 años

(1) Estos 3 Activos adquiridos con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo también forman parte de los 9 Activos con ABR estabilizada, ya que cuentan con una parte de su ABR estabilizada.

Para efectos del presente Prospecto, consideramos como propiedades estabilizadas aquellas que incluyen ABR estabilizada y que dicha ABR está totalmente arrendada y genera ingreso por arrendamiento mensual constante y predecible.

A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control. Para mayor información respecto de la posible no adquisición de la parte no controlada de los Activos por la Familia de Control, favor de referirse al factor de riesgo *"La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán el Portafolio Inicial a partir de la Oferta Global, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad"*.

La información mostrada a continuación describe los Activos del Portafolio Inicial, por mercado, al 31 de marzo de 2025, e incluye el número de propiedades, ABR, porcentaje que cada mercado representa de nuestra ABR estabilizada, la tasa de ocupación, ingresos por arrendamiento, el porcentaje que cada mercado representa de nuestros ingresos totales por arrendamiento, y la renta promedio en cada mercado:

Mercado	Propiedades	ABR Estabilizada	% de ABR	ABR Arrendado	Tasa de Ocupación	Renta Anualizada	Renta Anualizada	% de la Renta Anualizada Total	Renta Promedio/ m²
		(m²)	Estabilizado	(m²)	(%)	(Millones Ps.)	(US$ 000)		
Área Metropolitana de la Ciudad de México	5	301,021	56.0%	301,021	100.0%	404.9	19,809.1	57.2%	112.1
Guadalajara	2	193,401	36.0%	193,401	100.0%	254.7	12,462.6	36.0%	109.8
Querétaro	1	35,855	6.7%	35,855	100.0%	45.6	2,232.8	6.4%	106.1
Quintana Roo	1	7,000	1.3%	7,000	100.0%	3.2	155.9	0.4%	37.9
Total	**9**	**537,277**	**100.00%**	**537,277**	**100.0%**	**708.4**	**34,660.4**	**100.0%**	**109.9**

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

Los Activos del Portafolio Inicial cuentan con aproximadamente 537,277 metros cuadrados de ABR estabilizada. El Portafolio Inicial fue desarrollado y administrado por E-Group antes de la Oferta Global. 2 de los Activos del Portafolio Inicial se encuentran parcialmente en etapa de desarrollo ya que están siendo expandidos.

Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial, en su mayoría de clase A, están ubicados en los principales mercados industriales de México. Debido a la creciente demanda de espacios industriales durante los últimos años, derivado de la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel global, la falta de oferta de espacios industriales derivó en un crecimiento en las rentas. Pasando de un precio promedio de $4.5 Dólares por m² al mes en 2020 a un promedio de $7.0 Dólares por m² al mes al cierre del primer trimestre de 2025. Actualmente continuamos viendo un mercado industrial sólido en todo el país, con ocupación del 95.7%. El perfil de vencimientos

promedio del Portafolio Inicial es de 3.5 años, el cual consideramos es adecuado y que compara favorablemente con otras carteras industriales en México. Los tres principales mercados del Portafolio Inicial incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro, y comprenden aproximadamente el 98.7% del ABR estabilizada del Portafolio Inicial.

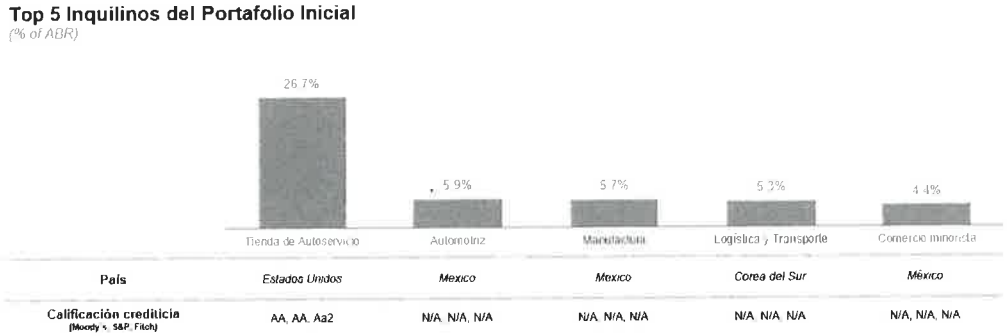
El mercado del Área Metropolitana de Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país. El comercio electrónico aunado a su gran densidad poblacional impulsa el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región. El Bajío es la región comprendida por Querétaro, Guadalajara, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guanajuato, y es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una fuerte actividad manufacturera.

Los Arrendatarios

Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial cuentan con una base con más de 32 Arrendatarios de alta calidad, que incluye grandes empresas multinacionales de clase mundial como Wal-Mart, DHL y Pepsico, entre otras, así como empresas mexicanas líderes en su sector como Waldo's y Convermex, entre otras. Los Arrendatarios de los Activos del Portafolio Inicial son empresas dedicadas principalmente al sector industrial de logística, manufactura ligera y *Business Parks*. Dichos clientes son empresas con experiencia probada y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Portafolio Inicial

Al 31 de marzo de 2025, la tasa de ocupación de los Bienes Inmuebles que forman parte de los Activos del Portafolio Inicial ascendía a 100.0% y dichos Bienes Inmuebles estaban arrendados a 32 clientes bajo 36 Contratos de Arrendamiento. A esa misma fecha, los cinco principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 48.0% del ABR o el 45.6% de la RFA del Portafolio Inicial. Ningún arrendatario representó individualmente más del 26.7% del ABR del Portafolio Inicial o más del 23.2% de la RFA del Portafolio Inicial. El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a los cinco principales clientes en términos de ABR:



Plan de Negocios

Fibra NEXT es un vehículo recientemente constituido con la visión de convertirse en un referente en el sector de bienes raíces industriales en México. Si bien al momento de su constitución no cuenta con un plan de negocios predefinido ni con un calendario fijo de inversiones y desinversiones, está previsto que dicho plan sea desarrollado por el equipo directivo del Administrador, alineado con las políticas de inversión previstas en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

Desde esta etapa inicial, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas, tanto de E-Group como de terceros. Estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de nuestros Tenedores.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores. Para más información, ver la sección "*3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones*" de este Prospecto.

A continuación se incluye un ejemplo de potenciales proyectos identificados para desarrollo interno y adquisición que nuestro equipo de administración podría considerar para ser presentado ante los órganos de gobierno correspondientes y su posible aprobación, respecto de los cuales no tenemos acuerdo preliminar alguno con los dueños de dichas propiedades:

1.2.3 Nuestras Ventajas Competitivas

Administración y operación de nuestras propiedades.

Nuestro equipo operativo cuenta con experiencia en la operación y administración de propiedades industriales. El esquema y las actividades desarrolladas por Fibra NEXT seguirán los estándares de calidad más altos en la industria, en constante evolución e innovación y respetando al medio ambiente y a la cultura mexicana.

Los Inmuebles industriales deben de incentivar la atracción de inversión, la generación de empleos por parte de los arrendatarios y facilitar la distribución de bienes. Consideramos que la administración, operación y el estado de los Activos son un factor clave tanto para la atracción de nuevos clientes, así como para la retención de los mismos. Es por esto que creemos ofrecer precios competitivos para el arrendamiento de los Activos con el objetivo de maximizar el potencial de nuestro Portafolio y consecuentemente mantenernos cerca de los Arrendatarios a través de nuestros equipos regionales. Creemos que nuestro modelo de negocios nos permitirá mantener relaciones comerciales de largo plazo con muchos Arrendatarios por medio de visitas continuas a los Activos, llevando a cabo continuas revisiones del estado de nuestras áreas comunes, edificios, operaciones llevadas a cabo dentro de nuestras instalaciones por los Arrendatarios, auditorías ambientales, entre otros; todo enfocado en mantener en buen estado todos los aspectos de los Activos.

Creemos que podremos mantener el grado de satisfacción de las demandas de crecimiento y expansión de la gran mayoría de los Arrendatarios en toda la República Mexicana; realizando inversiones en los Activos con el fin de que los Arrendatarios estén satisfechos y puedan continuar con la eficiente operación de su negocio. Uno de nuestros principales objetivos es siempre estar posicionados como la primera opción de nuestros clientes cuando piensen en sus necesidades de bienes raíces, ofreciendo las mejores ubicaciones, los mejores inmuebles y la atención más personalizada posible.

La ubicación de los Activos.

La ubicación es el principal factor de decisión al momento de adquirir un Inmueble para desarrollo. Derivado de lo anterior, la ubicación de nuestro Portafolio es privilegiada, la mayoría de los Activos se encuentran ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (59.5% del ABR estabilizada del Portafolio Inicial) y contamos con presencia en las ciudades más importantes del país. Creemos que la plusvalía que experimentarán los Activos a través del tiempo será continua y, por lo tanto, se verá reflejado en la Renta de los arrendamientos. Por lo anterior, preferimos invertir en Activos con Bienes Inmuebles ubicados en ciudades con mayor concentración de población, mayor crecimiento económico y en donde la creciente demanda por un bien escaso genere una mayor apreciación del Activo a través del tiempo. Asimismo, este criterio agrega valor a los Arrendatarios permitiéndoles eficientar su costo logístico ubicándose lo más cerca posible de su consumidor final.

Creemos que el crecimiento de la mancha urbana de las principales ciudades del país eventualmente convertirá la vocación de muchos de los Activos en *last mile* o en otro segmento (vivienda, comercial, oficinas, etc.), maximizando el valor de estas.

Ingresos y NOI esperado del Portafolio Inicial

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México.

La información presentada a continuación en esta sección no fue preparada con miras a la divulgación pública o el cumplimiento de ninguna guía específica publicada ni de las NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB para la preparación y presentación de pronósticos financieros. Ningún auditor independiente, ni Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., nuestro auditor externo, ha expresado una opinión o cualquier otra forma de seguridad con respecto al mismo o su viabilidad, y no asume ninguna responsabilidad y renuncia a cualquier asociación con la información financiera prospectiva.

El detalle de nuestro Portafolio Inicial es presentado a continuación: (Nota: Para el cálculo de todas las cifras a continuación, se utilizó un tipo de cambio de Ps. $20.438 por Dólar.)

- **ABR estabilizada del Portafolio Inicial:** Se compone de 537,277 metros cuadrados estabilizados, con una ocupación del 100% al 31 de marzo de 2025. El ABR estabilizada cuenta con Contratos de Arrendamiento vigentes que generan ingresos por arrendamiento mensuales por Ps. $59.0 millones lo que equivale a ingresos por arrendamiento anualizados de Ps. $708.4 millones. El 21.6% de los Contratos de Arrendamiento están pactados en Dólares y el 78.4% en Pesos y el 100% de dichos contratos incrementan su Renta en cada aniversario en base a la inflación indexada a su moneda (INPC o CPI). Adicionalmente, con base en una proporción de ingresos por mantenimiento contra rentas que consideramos de mercado de 5.43%, los ingresos esperados por mantenimiento anualizados ascienden a aproximadamente Ps. $38.4 millones. En total, los ingresos anualizados esperados del ABR estabilizada del Portafolio Inicial serían de aproximadamente Ps. $746.8 millones y al aplicarle un margen de NOI que consideramos de mercado de 92.86% resulta en un NOI esperado anualizado de aproximadamente Ps. $693.5 millones (el "NOI del ABR Estabilizada del Portafolio Inicial").

- **ABR en desarrollo y en proceso de estabilización del Portafolio Inicial**: El Portafolio Inicial cuenta con 187,560 metros cuadrados de ABR en desarrollo. Adicionalmente, los Bienes Inmuebles Coacalco II y GDL Olimpo cuentan con 24,780 y 3,978 metros cuadrados de ABR respectivamente, en proceso de estabilización. En total, el Portafolio Inicial cuenta con 216,318[(1)] metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo. Dicha área rentable estabilizada podría generar ingresos por arrendamiento mensuales de Ps. $40.5 millones, determinado utilizando precios por metro cuadrado de mercado actuales. Esto representa un ingreso por arrendamiento anualizado esperado de

aproximadamente Ps. $486.6 millones. Adicionalmente, con base en una proporción de ingresos por mantenimiento contra rentas que consideramos de mercado de 5.43%, los ingresos por mantenimiento anualizados ascienden a aproximadamente Ps. $26.4 millones. En total, los ingresos anualizados esperados del ABR en desarrollo y en proceso de estabilización del Portafolio Inicial serían de aproximadamente Ps. $513.0 millones y al aplicarle un margen de NOI que consideramos de mercado de 92.86% resulta en un NOI anualizado esperado de aproximadamente Ps. $476.4 millones.

(1) Incluye 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II, 177,560 metros cuadrados de ABR en desarrollo del parque industrial GDL Olimpo I, 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II y 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo I.

El NOI esperado del ABR estabilizada del Portafolio Inicial más la suma del NOI esperado del ABR en desarrollo y en proceso de estabilización del Portafolio Inicial resulta en un total de Ps. $1,169.9 millones.

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos anualizados del Portafolio Inicial:

	ABR (m^2)	Ingresos esperados (Ps.$ millones)	NOI esperado del Portafolio Inicial (Ps.$ millones)
ABR estabilizada	537,277	746.8	693.5
ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo[(1)]	216,318	513.0	476.4
Total Portafolio Inicial	753,595	1,259.8	1,169.9

(1) Incluye 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II*, 177,560 metros cuadrados de ABR en desarrollo del parque industrial GDL Olimpo I, 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II y 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo.

A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial son de la Familia de Control. Para mayor información respecto de la posible no adquisición de la parte no controlada de los Activos por la Familia de Control, favor de referirse al factor de riesgo *"La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán el Portafolio Inicial a partir de la Oferta Global, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad"*.

Nota de precaución con respecto a las declaraciones prospectivas

Si el Área Bruta Rentable (ABR) en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o precio por metro Cuadrado, los ingresos anuales (Ps. $513.0 millones) se verían reducidos, repercutiendo directamente en dividendos menores para los inversionistas. Este riesgo, que no se encuentra completamente bajo el control de FIBRA NEXT, puede originarse por diversos factores macroeconómicos, tales como:

- Desaceleración de demanda por espacios: Aunque el nearshoring ha impulsado la demanda de naves industriales, cambios en las políticas comerciales, incentivos fiscales o en los costos de producción en México podrían disminuir el interés de empresas extranjeras en instalarse en el país.

- Ciclos económicos adversos: Una desaceleración en sectores clave como el automotriz, manufacturero o logístico podría afectar significativamente la ocupación de los inmuebles industriales.

- Condiciones contractuales específicas: La inclusión de períodos de gracia prolongados o descuentos iniciales en los contratos de arrendamiento puede traducirse en ingresos efectivos inferiores a lo estimado en los primeros años, especialmente si se firman arrendamientos a tarifas inferiores a las esperadas.

Esta descripción subraya la importancia de considerar el entorno macroeconómico y las condiciones del mercado en la evaluación del rendimiento de los activos industriales en México.

Oportunidades de crecimiento futuro del Portafolio Inicial

Como posibles oportunidades de crecimiento a futuro del Portafolio, planeamos enfocarnos en crecimiento orgánico e inorgánico que pueden explorarse, lo que nos permitirá seguir ampliando nuestra relevancia y aumentar nuestro potencial de flujo de caja. Adicionalmente, existe una oportunidad inherente de crecimiento orgánico mediante el aprovechamiento de un enfoque de renta a precio de mercado, recalibrando las tarifas de renta en respuesta a las condiciones predominantes en el mercado.

De acuerdo con el reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025, las rentas año a año han disminuido un 0.1% en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, en donde se encuentra el 43.2% de nuestro Portafolio. Por otra parte, las rentas han incrementado un 9.6% en Querétaro.

Compromiso con las mejores prácticas de sostenibilidad social y medioambiental

La infraestructura sostenible está en el centro de nuestro modelo de negocio, y nuestro objetivo es crear valor a largo plazo para las comunidades en las que operamos y beneficiar a todas nuestras partes interesadas. Contamos con varias prácticas en materia ambiental social y de gobierno corporativo (*environmental, social and governance* o "ESG") y que pretendemos seguir aplicando, promoviendo, mejorando y ampliando. La certificación de los Activos industriales (LEED, BOMA y EDGE), es una de las iniciativas que creemos que está directamente relacionada con nuestro objetivo de mejorar la eficiencia de los Activos, reducir el uso de agua y energía, así como aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales. Para más información, ver la sección "*Políticas Ambientales y Certificaciones*" de este Prospecto.

Aumentar nuestra presencia en mercados con perspectivas de crecimiento y actividad económica prometedoras

Creemos que la ubicación de los Activos también ha sido un diferencial competitivo y un factor clave de éxito, y planeamos continuar invirtiendo y desarrollando propiedades en regiones que presenten altos niveles de consumo y actividad económica dinámica, con infraestructura implementada y crecimiento comercial. Tenemos la intención de ampliar y consolidar nuestra presencia principalmente en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, regiones que han demostrado tendencias favorables en el crecimiento

tanto de la población como de los ingresos y que esperamos continúen prosperando y beneficiándose tanto del fenómeno del *nearshoring* como de la expansión del comercio electrónico en México.

Seguir capitalizando y buscando oportunidades para adquirir y desarrollar Activos

El objetivo es seguir ampliando el Portafolio de Fibra NEXT mediante la adquisición de Activos que se ajusten a los Criterios de Elegibilidad, siempre centrados en ampliar los ingresos y los flujos de caja, con el objetivo de maximizar la rentabilidad y los dividendos para los Tenedores. Creemos que el equipo directivo y sólido balance y liquidez permitirán ejecutar dichas transacciones y capitalizar dichas oportunidades.

Oportunidades de apalancamiento que nos permitan maximizar el flujo de caja del Portafolio Inicial

Además de ampliar el Portafolio Inicial, buscaremos oportunidades para ampliar los flujos de caja de los Activos del Portafolio Inicial. Algunas de esas estrategias incluyen aumentar las Rentas, a medida que vencen los Contratos de Arrendamiento, con precios más alineados con los promedios del mercado para capitalizar los márgenes actuales y trabajar en el desarrollo y la expansión de Activos.

Salvaguardar la base de Arrendatarios de alta calidad

Creemos que el alto calibre de los Arrendatarios es un activo importante, que nos proporciona un flujo de caja más previsible y estable, y con el que aspiramos a seguir alimentando una relación en el futuro. Como se ha mencionado anteriormente, la base de Arrendatarios incluye grandes empresas nacionales y multinacionales. Esta relación se ha mantenido no sólo por la calidad de los Bienes Inmuebles, sino también por el alto nivel de servicio y la amplia gama de opciones ofrecidas en cuanto al tipo de Activo y la ubicación geográfica para satisfacer mejor sus necesidades. Tenemos la intención de seguir construyendo y alimentando esta relación no sólo para proteger nuestro flujo de caja actual, sino también para seguir atrayendo Arrendatarios para las nuevas propiedades que tenemos la intención de desarrollar.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación del sector inmobiliario industrial

Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado, aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración, el cual se encuentra familiarizado con procesos de negociación; y cuenta con amplia experiencia en transacciones de adquisición, toma de decisiones y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo con nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, y evaluar las características específicas de los Activos potenciales, también consideraremos la composición total de nuestro Portafolio, su diversificación y los riesgos de mercado. Dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector inmobiliario industrial en México, mantendremos una comunicación constante con los Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado inmobiliario enfocado a ello. Dicha comunicación nos

permitirá ser un aliado estratégico para ellos en el sentido que podríamos ser fundamentales dentro de sus planes de crecimiento futuro, a través del financiamiento de futuras expansiones y mejoras mediante un modelo *build-to-suit*. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar Bienes Inmuebles diseñados para la industria que satisfagan las necesidades operativas de los Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a proveer Bienes Inmuebles de primera clase y posiblemente a la medida.

1.2.4 Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera relacionada con los Activos del Portafolio Inicial y otra información a y para los periodos indicados. Estas tablas deben leerse en conjunto con los Estados Financieros Históricos incluidos en el presente Prospecto y que son cualificadas en su totalidad por la información contenida en la sección "*PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN*" y "*5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso*" del presente Prospecto.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección "*5. Información Financiera del Fideicomiso – 5.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los estados de operación*" de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.

La información financiera incluida a continuación y en otras secciones del presente Prospecto incluye ciertos ingresos históricos y ciertos gastos operativos de los Activos del Portafolio Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que afectarán las operaciones futuras propuestas de los Activos y nuestros resultados futuros de operaciones, y los elementos excluidos consisten en depreciación, gastos por intereses e impuestos sobre la renta, entre otros. Por esta razón, la información financiera que se incluye a continuación y en otras secciones de este Prospecto no pretende ser una presentación completa de los ingresos y gastos de los Activos, ni es representativa de los resultados operativos reales de los períodos presentados o de los resultados operativos futuros.

La CNBV requiere que ciertas entidades que revelan su información financiera al público en general a través de la Bolsa preparen y revelen, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2012, su información financiera de conformidad con las NIIF. Los Estados Financieros Consolidados del Emisor al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por el año finalizado el 31 de diciembre de 2024 y el período del 13 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2023 fueron nuestros primeros estados financieros auditados y fueron preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, se han adjuntado Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2025 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

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

Estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2024 (auditado)
(En miles de pesos)

Activo	31 de marzo de 2025 (no auditado)	31 de diciembre de 2024 (auditado)
Efectivo	$ 2,653	$ 14
Total activo	$ 2,653	$ 14
Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas, principalmente entidades de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias, incluyendo F1 Management, S.C.	$ 55,478	$ 113
Proveedores y pasivos acumulados	2,330	1,165
Total pasivo	57,808	1,278
Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios:		
Contribuciones	1,000	1
Otras cuentas de patrimonio	(49,453)	-
Pérdidas acumuladas	(6,702)	(1,265)
Total patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	(55,155)	(1,264)
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	$ 2,653	$ 14

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

Estados consolidados condensados de resultados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)
(En miles de pesos)

	31 de marzo de 2025 (no auditado)	31 de marzo de 2024 (no auditado)
Gastos:		
Honorarios fiduciarios y de auditoría y otros	$ 478	$ 263
Prestaciones e impuestos	4,959	-
Pérdida neta consolidada del período	$ 5,437	$ 263

Combinado de Propiedades Industriales que se aportarán al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros intermedios, combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y gastos operativos por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(En miles de pesos)

	Marzo 2025	Marzo 2024
Ciertos ingresos:		
Arrendamientos	$ 148,845	$ 115,325
Mantenimiento	9,399	6,792
Total de ciertos ingresos	158,244	122,117
Ciertos gastos operativos:		
Administración y corporativos	(4,712)	(4,618)
Mantenimiento y operación	(5,615)	(6,288)
Impuesto predial y otros derechos	(2,714)	(1,957)
Seguros de la propiedad	(1,333)	(1,023)
Total de ciertos gastos operativos	(14,374)	(13,886)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 143,870	$ 108,231

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

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

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activo	**2024**	**2023**
Efectivo	$ 14	$ -
Total Activo	$ 14	$ -
Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	$ 113	$ -
Pasivos acumulados	1,165	213
Total Pasivo	1,278	213
Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios:		
Contribuciones	1	-
Pérdidas acumuladas	(1,265)	(213)
Total Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios	(1,264)	(213)
Total Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios	$ 14	$ -

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

Estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el período del 13 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2023
(En miles de pesos)

	2024	**2023**
Gastos:		
Honorarios fiduciarios y de auditoría y otros	$ 1,052	$ 213
Pérdida neta consolidada del período	$ 1,052	$ 213

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Combinado de Propiedades Industriales que se aportarán al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y gastos operativos por los por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 (En miles de pesos)

	2024	2023	2022
Ciertos ingresos:			
Arrendamientos	$ 515,247	$ 389,224	$ 263,253
Mantenimiento	33,818	24,987	19,178
Total de ciertos ingresos	549,065	414,211	282,431
Ciertos gastos operativos:			
Administración y corporativos	(36,807)	(25,070)	(5,422)
Mantenimiento y operación	(25,554)	(24,306)	(19,588)
Impuesto predial y otros derechos	(7,826)	(6,520)	(4,637)
Seguros de la propiedad	(5,022)	(4,090)	(4,089)
Total de ciertos gastos operativos	(75,209)	(59,986)	(33,736)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 473,856	$ 354,225	$ 248,695

Los Estados Financieros Proforma reflejan la combinación de la información financiera histórica que compila de los Estados Financieros Históricos y dan efecto adicional de los ajustes proforma relacionados con ajustado con las Operaciones de Formación.

La información financiera proforma no pretende ser un indicativo de los resultados de operación que la Emisora obtendrá en el futuro, o las que hubiera obtenido la Emisora si las transacciones descritas anteriormente hubieran ocurrido en las fechas antes mencionadas. Los ajustes proforma se basan en la información disponible a la fecha, la valuación preliminar de los Activos y ciertos supuestos que la Emisora considera razonables. Estos Estados Financieros Proforma se han derivado y deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Históricos.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

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

Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de marzo de 2025
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso	Ajustes Proforma- Contribución de Portafolio inicial	Marzo 31, 2025 El Fideicomiso Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 2,653	$ -	$ 2,653
Total activo circulante	2,653	-	2,653
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	-	11,148,111	11,148,111
Total activo no circulante	-	11,148,111	11,148,111
Total activo	$ 2,653	$ 11,148,111	$ 11,150,764
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	55,478	-	55,478
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	2,330	687,637	689,967
Depósitos en garantía	-	22,262	22,262
Total pasivo a corto plazo	57,808	709,899	767,707
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos en garantía	-	54,546	54,546
Total pasivo a largo plazo	-	54,546	54,546
Total pasivo	57,808	764,445	822,253
Patrimonio			
Total patrimonio	(55,155)	10,383,666	10,328,511
Total pasivo y patrimonio	$ 2,653	$ 11,148,111	$ 11,150,764

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025
(En miles de pesos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025			
	El Fideicomiso	Cifras Históricas	Ajustes Proforma (Nota 3)	Marzo 31, 2025 El Fideicomiso Proforma
Ingresos				
Arrendamientos	$ -	$ 148,845	$ -	$148,845
Mantenimiento	-	9,399	-	9,399
Total ingresos	-	158,244	-	158,244
Gastos				
Gastos de administración y corporativos	(5,437)	(4,712)	-	(10,149)
Gastos de mantenimiento y operación	-	(5,615)	-	(5,615)
Impuesto predial y otros derechos	-	(2,714)	(1,668)	(4,382)
Seguro de la propiedad	-	(1,333)	(3,189)	(4,522)
	(5,437)	(14,374)	(4,857)	(24,668)
Utilidad neta del periodo	**$ (5,437)**	$ 143,870	$ (4,857)	$ 133,576

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso	Ajustes Proforma- Contribución de Portafolio inicial	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 14	$ -	$ 14
Total activo circulante	14	-	14
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	-	11,148,111	11,148,111
Total activo no circulante	-	11,148,111	11,148,111
Total activo	$ 14	$ 11,148,111	$ 11,148,125
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	113	-	113
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,165	687,637	688,802
Depósitos en garantía	-	18,729	18,729
Total pasivo a corto plazo	1,278	706,366	707,644
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos en garantía	-	60,186	60,186
Total pasivo a largo plazo	-	60,186	60,186
Total pasivo	1,278	766,552	767,830
Patrimonio			
Total patrimonio	(1,264)	10,381,559	10,380,295
Total pasivo y patrimonio	$ 14	$ 11,148,111	$ 11,148,125

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos)

	Periodo anual			
	El Fideicomiso	Cifras Históricas	Ajustes Proforma (Nota 3)	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Ingresos				
Arrendamientos	$ -	$ 515,247	$ -	$515,247
Mantenimiento	-	33,818	-	33,818
Total ingresos	-	549,065	-	549,065
Gastos				
Gastos de administración y corporativos	(1,052)	(36,807)	(4,215)	(42,074)
Gastos de mantenimiento y operación	-	(25,554)	-	(25,554)
Impuesto predial y otros derechos	-	(7,826)	(6,671)	(14,497)
Seguro de la propiedad	-	(5,022)	(12,756)	(17,778)
	(1,052)	(75,209)	(23,642)	(99,903)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	1,341,681	1,341,681
Utilidad neta del periodo	**$ (1,052)**	$ 473,856	$ 1,318,039	$ 1,790,843

Para mayor información respecto la información financiera del presente Prospecto, ver la sección *"PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN"* del presente Prospecto.

1.2.5 Acontecimientos Recientes

I. Con fecha 5 de junio de 2025, el Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica, autorizó, entre otros, la aportación por parte de los Aportantes de los Activos que conformarían el Portafolio Inicial a Fibra Next.

II. Tras los usos iniciales de los recursos derivados de la Oferta Global descritos en la sección "*Destino de los Recursos*" de este Prospecto, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio a corto o mediano plazo, incluyendo terrenos listos para desarrollo y propiedades estabilizadas, tanto de la Familia de Control como de terceros, relacionados o no. Algunas de estas oportunidades se encuentran actualmente en negociación con ciertas personas; sin embargo, la consumación de cualquier transacción de este tipo sigue sujeta a una incertidumbre, incluyendo el logro de términos comerciales y de otra índole acordados con dichas partes y el cumplimiento previo de diversas condiciones corporativas y regulatorias, como se describe más adelante. El equipo directivo del Administrador considera que estas oportunidades representan oportunidades importantes para capturar

el valor generado por el desarrollo inmobiliario y la dinámica del mercado en beneficio de los Tenedores. Adicionalmente, podríamos asumir en el futuro deuda de terceros como parte de las operaciones de adquisición descritas.

La adquisición y el desarrollo de estos Activos se realizarán utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación, según lo estipulado en el Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las aprobaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, en todos los casos de conformidad con las políticas de conflictos de interés. Todas las decisiones de inversión se tomarán dentro de un marco de gobierno corporativo que se adhiera a las mejores prácticas en México, con el objetivo de maximizar el valor de los Activos en beneficio de los Tenedores. Para mayor información, ver la sección "*3.3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios*" y "*Factores de riesgo relacionados con nuestras propiedades y operaciones – Podemos ser incapaces de completar adquisiciones que harían crecer nuestro negocio e, incluso si consumamos dichas adquisiciones, podemos fracasar a la hora de integrar y operar con éxito los Activos adquiridos*" y "*Podemos en un futuro adquirir Activos que tengan gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos incurrir en nuevas deudas o refinanciar deudas al adquirir dichas propiedades*" del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

1.3 Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) que no se conozcan o no pueden ser conocidos a la fecha de la presente Emisión; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento, pudieran llegar a ser relevantes.

Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, en caso de materializarse, podrían afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, lo que consecuentemente afectaría el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Prospecto previo a la adquisición de los CBFIs. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas: (i) hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otras índoles implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión; y (ii) consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas, no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de Fibra NEXT que se establece en este Prospecto ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

1.3.1 Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Fibra NEXT y conflictos de interés.

Somos un Fideicomiso de reciente constitución con un historial operativo, trayectoria y estados financieros históricos limitados, lo que hace que nuestro desempeño futuro sea difícil de predecir.

Estamos sujetos a riesgos derivados de ser un vehículo de inversión relativamente nuevo en México, entre ellos, el riesgo de no alcanzar nuestros objetivos de inversión. Disponemos únicamente de resultados operativos limitados que reflejan nuestra capacidad para operar nuestro negocio.

Los Tenedores no deben asumir que nuestro desempeño futuro será similar a la situación financiera y a los resultados de operación reflejados en nuestros Estados Financieros Históricos. No hay certeza alguna de que vayamos a tener éxito financiero en el futuro.

El Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía.

No somos un fideicomiso de garantía, sino un fideicomiso emisor, mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBFIs está sujeta a la recepción por parte de nuestro Fideicomiso de fondos suficientes provenientes de las Inversiones en Activos.

A efecto de mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, Fibra NEXT podría estar forzada a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra NEXT para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, Fibra NEXT debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra NEXT podría estar obligada a mantener Activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra NEXT también podría estar obligada a realizar Distribuciones en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra NEXT. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra NEXT para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado y han sido modificadas previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Fibra NEXT de un modo adverso.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y, junto con otras disposiciones fiscales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs no serán modificadas en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir a Fibra NEXT ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra NEXT para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Fibra NEXT fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra NEXT, ni el Fideicomitente Inicial, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las modificaciones que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente Inicial, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles modificaciones, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

El plan de negocios descrito en el presente Prospecto, podría estar sujeto a juicios de valor por parte del Fideicomitente Inicial y del Emisor.

El plan de negocios descrito en la sección "*3.2 Descripción del Negocio*", podría estar basado en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, por lo que será a partir de ello, que se plantearán ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el plan de negocios de Fibra NEXT.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan en dichas secciones corresponden a la percepción del Fideicomitente Inicial y podrían no corresponder a los del lector de este Prospecto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Asimismo, dichas secciones podrían adolecer inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente Inicial y de Fibra NEXT razón por la cual los inversionistas deberían tener eso en cuenta al momento de leer este Prospecto.

La información financiera combinada condensada proforma no auditada y otra información financiera relacionada con el Portafolio Inicial incluida en otras partes de este Prospecto puede no ser representativa de nuestros resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar nuestras proyecciones financieras.

Con anterioridad a la consumación de la adquisición del Portafolio Inicial no hemos tenido ningún historial de los Activos adquiridos como parte del Portafolio Inicial y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la adquisición de nuestro Portafolio se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la adquisición de nuestro Portafolio Inicial ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las adquisiciones y aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las

condiciones de algunos de los Contratos de Arrendamiento importantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este Prospecto se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la adquisición de nuestro Portafolio Inicial que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

El éxito de Fibra NEXT dependerá en gran medida del Administrador.

Fibra NEXT no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra NEXT serán proporcionados por el Administrador. La capacidad de Fibra NEXT para lograr sus objetivos, por un lado, depende en gran parte del Administrador y su capacidad para: (a) administrar las operaciones de Fibra NEXT; (b) identificar nuevos Inmuebles; (c) realizar la estrategia de financiamiento para ello; (d) administrar y mantener los Activos; y (e) administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, así como por su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Fibra NEXT podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su respectivo personal no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Fibra NEXT o sean removidos en términos del Contrato de Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto, en caso de que tuviéramos que pagar contraprestaciones al nuevo administrador. Tampoco podemos garantizar que Fibra NEXT podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores a las del Administrador.

Estamos sujetos a conflictos de interés que surgen de nuestra relación con el Administrador y los Fideicomitentes Júpiter.

Estamos sujetos a potenciales conflictos de interés que surgen de nuestra relación con el Administrador y los Fideicomitentes Júpiter. Pueden surgir conflictos de interés cuando una oportunidad de inversión es adecuada tanto para nosotros como para los Fideicomitentes Júpiter. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios del Administrador. Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado en condiciones de igualdad con terceros no afiliados y hemos celebrado, y planeamos continuar celebrando, transacciones con personas relacionadas. No podemos asegurar que ninguna de nuestras políticas logrará eliminar la influencia de tales potenciales conflictos. Si no tienen éxito, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar plenamente los intereses de los Tenedores.

Además, ciertos miembros de nuestro Comité Técnico aportarán propiedades en nuestro Portafolio. Debido a nuestro deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros del Comité Técnico con quienes celebraremos Convenios de Aportación en relación con nuestras Operaciones de Formación, podemos optar por no hacer cumplir, o podemos hacer cumplir con menos vigor nuestros derechos bajo estos acuerdos.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios e inversiones, que potencialmente podrían desviar su tiempo y atención de nosotros.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no forman parte de nuestras propiedades. André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra, Jorge Humberto Pigeon Solórzano, Alejandro Chico Pizarro y Ana Karen Mora González, quienes son directivos en Fibra Uno y/o F1 Management, S.C., también serán directivos de nuestro Administrador o parte del Comité Técnico. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo del Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios, lo que, consecuentemente, podría afectar negativamente a nuestra actividad.

El Administrador podría ser sustituido

Previamente el Fideicomiso ha llevado cambios en la entidad que funge como administrador del Patrimonio del Fideicomiso, y aunque no existe la intención de sustituir al Administrador, al cual controlamos de manera directa e indirecta, en un futuro y previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables y el Fideicomiso, es posible que los Tenedores decidan cambiar a la entidad que funja como nuestro administrador, pudiendo la misma no ser controlada directamente o indirectamente por el Fideicomiso y en consecuencia cambiar las políticas bajo las cuales se administra el Patrimonio del Fideicomiso.

Exposición de los directivos y miembros de comités.

Dado que los directivos y miembros de nuestros comités son o podrán ser prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con puestos claves en la toma de decisiones y miembros propietarios o suplentes de distintos consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros directivos como de los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o a nuestro Administrador. En su caso, de creerlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de Distribuciones.

Fibra Uno mantendría el control de nuestro Comité Técnico bajo ciertos supuestos.

De conformidad con el Fideicomiso y de conformidad con sus términos, Fibra Uno tendría el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico (aquellos no designados por los Tenedores que representen individual o conjuntamente el 10% de la totalidad de los CBFIs en circulación) y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tendría el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control

mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre Bienes Inmuebles del sector industrial originalmente otorgado por los miembros de la Familia Otorgante a favor de Fibra Uno.

Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto anteriormente, y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

Derivado de que Fibra Uno actualmente no es titular de Derechos Fideicomisarios y no está representado en el Comité Técnico y hasta en tanto dichos Derechos Fideicomisarios sean adquiridos por Fibra Uno en el futuro, lo anterior debe ser analizada por los potenciales inversionistas de los CBFIs y considerar con detalle las facultades de nuestro Comité Técnico que se describen en el presente Prospecto y derivan del Fideicomiso antes de tomar una decisión de inversión en los CBFIs.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores.

En términos del Contrato de Fideicomiso, las políticas de inversión y Distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones, serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Fibra NEXT para hacer Distribuciones Totales.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra NEXT para hacer Distribuciones Totales en el futuro.

Las Distribuciones Totales se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Todas las Distribuciones Totales dependerán de los ingresos de Fibra NEXT, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones Totales dependerá de los ingresos por arrendamiento, mientras que los ingresos por arrendamiento están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra NEXT podría no ser capaz de hacer Distribuciones Totales en el futuro.

El Representante Común pudiera no realizar visitas a Fibra NEXT y al Administrador para verificar el cumplimiento de sus obligaciones en relación con la emisión de CBFIs.

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene la obligación de verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones a cargo de Fibra NEXT, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios a Fibra NEXT en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión.

Asimismo, podrá, pero no tiene la obligación, realizar visitas o inspecciones a las personas referidas con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el título que ampare los CBFIs y en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones de Fibra NEXT al amparo de los documentos relacionados con la presente Emisión y o los Documentos de Emisión correspondientes a futuras Emisiones de CBFIs.

1.3.2 Factores de riesgo relacionados con nuestras propiedades y operaciones.

La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán el Portafolio Inicial a partir de la Oferta Global, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad.

Nuestra incapacidad para adquirir cualquiera de los Activos o para celebrar los contratos y demás documentación necesaria para consumar dicha adquisición, así como para obtener las autorizaciones, licencias o consentimientos requeridos para consumar dicha adquisición de manera oportuna, podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra capacidad para realizar Distribuciones. Si no logramos completar la adquisición de cualquiera de los Activos del Portafolio Inicial, emitiremos los CBFIs correspondientes, pero éstos se mantendrán en tesorería y no se entregarán a los Aportantes. En consecuencia, dichos Activos no formarán parte de nuestro Portafolio, y los Tenedores de los CBFIs no se beneficiarán de los rendimientos esperados asociados a los mismos. En ese caso, es posible que tengamos que explorar transacciones u oportunidades de inversión alternativas, cuyas ventajas económicas no habrían sido previamente reveladas o evaluadas por los inversores.

Al respecto, en 4 de los 9 Activos que integran el Portafolio Inicial, a saber: Vallejo Park, El Salto II, Coacalco II y San José, existen terceros distintos a la Familia de Control[5], quienes detentan partes alícuotas en los fideicomisos propietarios de dichos Activos. Respecto de dichas partes alícuotas que detentan terceros podrían celebrarse las siguientes operaciones alternativas:

(i) podrán ser adquiridas total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación

[5] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 65% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, terceros detentan el 48%, (3) en Coacalco II, terceros detentan el 78.40% y (4) en San José terceros detentan el 50%.

correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"* y recibiría como contraprestación los CBFIs proporcionales a sus aportaciones;

(ii) podrán ser aportados directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables de conformidad con la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos.

(iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dichas partes alícuotas y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en los fideicomisos propietarios de dichos Activos[6] mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con el numeral 2. de la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*, sin incluir la participación de terceros. En consecuencia, *(a)* los CBFIs proporcionales que no sean entregados como contraprestación, continuarían como CBFIs de Tesorería; *(b)* los ingresos generados por los Activos del Portafolio Inicial podrían ser proporcionalmente inferiores a los proyectados en el presente Prospecto, y *(c)* el monto total de las Distribuciones a los Tenedores se realizaría exclusivamente a los CBFIs en circulación.[7]

Asimismo, la resolución emitida con fecha 5 de junio de 2025, en donde el Pleno de la Comisión Federal de Competencia Económica, autorizó, entre otros, la aportación por parte de los Aportantes de ciertos Activos que conformarían el Portafolio Inicial a Fibra Next tiene una vigencia de seis meses contados a partir de dicha fecha. Si no somos capaces de adquirir dichos Activos en el plazo previsto por dicha resolución, tendríamos que solicitar la prórroga de la misma, o en su caso, solicitar una vez más la autorización para la aportación por parte de los Aportantes de los Activos que conformarían el Portafolio Inicial a Fibra Next. En caso de que seamos incapaces de prorrogar o renovar dicha autorización, podríamos no adquirir ciertos Activos que conformarían el Portafolio Inicial, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

Los Estados Financieros Históricos y los Estados Financieros Proforma han sido preparados asumiendo que la participación no controladora sobre los Activos es aportada en su totalidad a Fibra Next y en consecuencia, no se muestran participaciones no controladoras ni en el patrimonio ni en la utilidad neta del período. Adicionalmente, en caso de que existiese una participación no controladora sobre los Activos antes referidos, las cifras mostradas en los Estados Financieros Históricos y los Estados Financieros Proforma se verían modificados en la

---

[6] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, la Familia de Control detenta partes alícuotas equivalentes al 35% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, la Familia de Control detenta el 52%, (3) en Coacalco II, la Familia de Control detenta el 21.60% y (4) en San José la Familia de Control detenta el 50%. Las referencias incluidas en el presente Prospecto respecto a que el Portafolio Inicial cuenta con 753,595 m² de ABR y 537,277 m² estabilizados, asume que la que los activos mencionados que detentan terceros ha sido adquirida.

[7] A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control.

apertura de los valores de participación no controladora, tanto en el patrimonio, como en la utilidad neta mostrada, aunque las cifras totales de ambos conceptos, no se verían modificadas.

A esta fecha, no es factible determinar el efecto de participación no controladora respectivo en la Información Financiera Proforma, sino hasta que la colocación de los CBFIs haya ocurrido, ante la imposibilidad de predecir la decisión de terceros ajenos a la Familia de Control en cuanto a la proporción de su aportación respecto de su participación en dichos Activos, lo que podría dar lugar a infinitos escenarios. En caso de existir, la participación no controladora, esta sería mostrada en los estados financieros que sean emitidos con posterioridad a la colocación de los CBFIs y sería revelada con motivo del cumplimiento de la Emisora a su obligación de entrega de información periódica.

Los valores reflejados en los estados de posición financiera adjuntos, relativos a las propiedades de inversión, fueron calculados por Colliers Lomelín, S.A. de C.V. y aprobados por la administración de Fibra Next con base a la situación actual de los Bienes Inmuebles, es decir, fueron realizados bajo las bases *"as is"*. Considerando esto, es importante mencionar que los avalúos no contemplan los metros cuadrados de ABR a construir, arrendar y estabilizar. La Oferta Global descrita en este Prospecto considera que el Portafolio Inicial se entregaría completamente estabilizado. El valor de mercado del Portafolio Inicial, se propone en base a una metodología de capitalización directa que es común en la industria y que utiliza al i) NOI y al ii) *cap rate* para determinar el valor de mercado del Portafolio Inicial, el cual puede ser superior en monto al reflejado en los informes de avalúos elaborados por Colliers Lomelín, S.A. de C.V.

La realización de las Operaciones de Formación en virtud de las cuales se consolidará el Portafolio Inicial está sujeta a determinadas condiciones, incluidas las de auditoría (*due diligence*), cierre y otras que pueden impedirnos adquirir esos Activos.

Nuestra capacidad para completar las Operaciones de Formación en virtud de las cuales consolidaremos el Portafolio Inicial depende de muchos factores, incluida la finalización de la auditoría (*due diligence*) y el cumplimiento de las condiciones de cierre habituales.

Adicionalmente, la adquisición de algunos de los Activos del Portafolio Inicial podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios para adquirir dichos Activos, en términos de los Contratos de Arrendamiento o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la adquisición de algunos de los Bienes Inmuebles podría estar sujeta a la recepción de renuncias de Arrendatarios que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de conformidad con sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Según sea aplicable, podríamos notificar a cada uno de los Arrendatarios, según sea aplicable, y cumplir con todas las disposiciones de notificación aplicables antes de la adquisición. Aunque dichos derechos de preferencia de los Arrendatarios son habituales en México y, según nuestra experiencia, no se ejercen con frecuencia, no puede garantizarse que los Arrendatarios no vayan a ejercer su derecho a adquirir estos Activos.

La imposibilidad de llevar a cabo cualquiera de estas adquisiciones, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello, así como la obtención de autorizaciones, licencias o consentimientos requeridos dentro de los plazos previstos podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y capacidad de pagar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores. Si no logramos completar la adquisición de cualquiera de los Activos del Portafolio Inicial, no tendremos un uso específico

designado e inmediato para los ingresos netos que se habrían utilizado para comprar dichos Activos. En tal caso, los Tenedores no podrán evaluar de antemano la manera en que invertimos dichos ingresos o los méritos económicos de las inversiones que finalmente podamos adquirir con dichos ingresos.

Los Aportantes conforme a los Convenios de Aportación conservarán el derecho de readquisición respecto del Portafolio Inicial

Conforme a los Convenios de Aportación del Portafolio Inicial, los Aportantes conservarán el derecho de readquisición (pudiendo ser única y exclusivamente ejercido por instrucción de nuestro Comité Técnico) respecto a los Activos que hayan aportado al Fideicomiso. En caso de que los Aportantes decidan ejercer su derecho de readquisición, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse reducido de manera sustancial y una parte o la totalidad del Portafolio Inicial podría ya no formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y/o en la liquidez o el precio de negociación de nuestro CBFI.

Para más información sobre las Operaciones de Formación, ver la sección *"3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso", subsección "Operaciones de Formación"* de este Prospecto.

Se pretende que el Portafolio Inicial sea aportado a más tardar en la Fecha de Registro en BMV, cualquier incapacidad de perfeccionar dichas aportaciones con anterioridad a que se lleve a cabo la Oferta Global podría derivar en que el Portafolio Inicial no forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento que se lleve a cabo la Oferta Global.

Tal y como se describe en el presente Prospecto, tenemos la intención de llevar a cabo las Operaciones de Formación a más tardar en la Fecha de Registro en BMV de la Oferta Global. Los Convenios de Aportación serán celebrados a más tardar en la Fecha de Registro en BMV. Cualquier incapacidad o imposibilidad de firmar o perfeccionar dichas aportaciones con anterioridad a que se lleve a cabo la Oferta Global o a más tardar en la Fecha de Registro en BMV derivaría en que el Portafolio Inicial no forme parte del Patrimonio del Fideicomiso al momento que se lleve a cabo la Oferta Global. Mientras no se lleven a cabo dichas aportaciones, el Portafolio Inicial continuará siendo propiedad de los Aportantes.

Podemos ser incapaces de completar adquisiciones que harían crecer nuestro negocio e, incluso si consumamos dichas adquisiciones, podemos fracasar a la hora de integrar y operar con éxito los Activos adquiridos.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Activos, Bienes Inmuebles individuales o portafolios inmobiliarios a medida que surjan oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir Activos en condiciones satisfactorias e integrarlos y operarlos con éxito, incluyendo pero no limitado a la adquisición de propiedades actualmente en discusión conforme se describe en la sección *"Acontecimientos Recientes"* de este Prospecto, está sujeta a los siguientes riesgos:

- es probable que no podamos adquirir los Activos deseados debido a la competencia de otros competidores inmobiliarios o nuestra incapacidad para negociar términos satisfactorios con los vendedores;

- podríamos ser incapaces de adquirir los Activos deseados por factores fuera de nuestro control, incluyendo pero no limitado a, cambios adversos en su desempeño o condiciones en los Activos, que ocurran previamente a su adquisición;

- es probable que adquiramos Activos que no aumenten nuestros resultados tras su adquisición, y que nuestros gestores inmobiliarios no consigan gestionar y arrendar los Bienes Inmuebles respectivos para satisfacer nuestras expectativas;

- es probable que necesitemos financiadores adicionales para acelerar el crecimiento de nuestro Portafolio y ejecutar nuestra estrategia de crecimiento para alcanzar nuestros objetivos;

- puede que no seamos capaces de obtener financiamiento para la adquisición de Activos, dada nuestra posición de apalancamiento existente y el aumento de las tasas de interés;

- la competencia de otros adquirentes potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;

- puede que no seamos capaces de generar suficiente liquidez a partir de las operaciones, o de obtener el financiamiento de deuda o capital necesaria para consumar una adquisición o, en caso de obtenerla, puede que el financiamiento no sea en condiciones satisfactorias;

- los acuerdos para la adquisición de Activos suelen estar sujetos a las condiciones habituales de cierre, incluida la conclusión satisfactoria de las investigaciones de debida diligencia, y podríamos gastar mucho tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no consumemos;

- el proceso de adquisición o de prosecución de la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador, de nuestras operaciones comerciales existentes;

- es probable que no podamos obtener alguna o todas las aprobaciones regulatorias o corporativas necesarias para completar la adquisición de algún Activo;

- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones en nuestras operaciones existentes; las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación superiores a las previstas y a tasas de alquiler inferiores a las esperadas; y

- podemos adquirir Activos sin recurso, o con un recurso limitado, por responsabilidades, conocidas o desconocidas, como la remediación de las cuestiones o riesgos medioambientales, reclamaciones de Arrendatarios, vendedores u otras Personas contra los antiguos propietarios de los Activos y reclamaciones de indemnización de accionistas o socios, consejeros, directivos y otras Personas indemnizadas por los antiguos propietarios de los Activos.

No podemos asegurar que seamos capaces de gestionar con éxito todos los factores necesarios para hacer crecer nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar objetivos de adquisición adecuados, o si los encontramos y no somos capaces de completar las adquisiciones en términos favorables o de administrar los Activos adquiridos para cumplir con nuestros objetivos o expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones Totales a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura de servicio de la deuda, podría verse material y adversamente afectada.

Además, es probable que nos enfrentemos a riesgos derivados de la adquisición de Activos que aún no estén totalmente desarrollados o que necesiten una renovación o remodelación sustancial, incluyendo, en particular, el riesgo de que sobrestimemos el valor de los Activos, el riesgo de que el costo o el tiempo para completar la renovación o remodelación exceda nuestro presupuesto y el riesgo de que la ubicación en cuestión nunca se desarrolle. Esos retrasos o sobrecostos pueden deberse a:

- escasez de materiales o de mano de obra cualificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad para obtener los permisos necesarios de zonificación, uso del suelo, medio ambiente, salud y seguridad, construcción, ocupación, defensa de la competencia y otros permisos gubernamentales;
- las condiciones económicas o políticas que afecten al lugar en cuestión;
- el aumento del costo de los materiales y equipos de construcción;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en el Bien Inmueble respectivo una vez iniciada la construcción; y
- retrasos a la hora de conseguir Arrendatarios.

Si no conseguimos terminar un proyecto de promoción a tiempo y dentro del presupuesto, o arrendar el proyecto una vez terminado, ello podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o al precio de mercado de los CBFIs.

Los ingresos de nuestras propiedades podrían ser menores a los estimados.

Si el Área Bruta Rentable (ABR) en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o renta, los ingresos mensuales (Ps. $42.8 millones) y anuales (Ps. $513.0 millones) se verían reducidos, repercutiendo directamente en dividendos menores para los inversionistas. Este riesgo, que no se encuentra completamente bajo el control de FIBRA NEXT, puede originarse por diversos factores macroeconómicos, tales como:

- Desaceleración de demanda por espacios: Aunque el nearshoring ha impulsado la demanda de naves industriales, cambios en las políticas comerciales, incentivos fiscales o en los costos de producción en México podrían disminuir el interés de empresas extranjeras en instalarse en el país.

- Ciclos económicos adversos: Una desaceleración en sectores clave como el automotriz, manufacturero o logístico podría afectar significativamente la ocupación de los inmuebles industriales.

- Condiciones contractuales específicas: La inclusión de períodos de gracia prolongados o descuentos iniciales en los contratos de arrendamiento puede traducirse en ingresos efectivos inferiores a lo estimado en los primeros años, especialmente si se firman arrendamientos a tarifas inferiores a las esperadas.

Esta descripción subraya la importancia de considerar el entorno macroeconómico y las condiciones del mercado en la evaluación del rendimiento de los activos industriales en México.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos.

Las valuaciones de los Activos realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos. Al efecto, los inversionistas, deberán considerar que el valor establecido por los valuadores pudiera diferir, en su caso, del valor comercial o de reposición de los Activos. Existe la posibilidad de que adquiramos Activos considerando exclusivamente dichas valuaciones.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a diversos grados de riesgo. Aunque intentamos minimizar estos riesgos mediante la diversificación geográfica de nuestro Portafolio, la investigación de mercado y la diversificación de arrendatarios, estos riesgos no pueden eliminarse. Entre los factores que pueden afectar el valor de los Bienes Inmuebles y a los flujos de caja se incluyen:

- condiciones locales, como un exceso de oferta o una reducción de la demanda;
- los cambios tecnológicos, como la reconfiguración de las cadenas de suministro;
- el atractivo y la calidad de nuestras propiedades, y los servicios relacionados, para los Arrendatarios potenciales y la competencia de otros Inmuebles disponibles;
- el aumento de los costos de mantenimiento, seguro, renovación y mejora de nuestros Bienes Inmuebles;
- nuestra capacidad para reposicionar nuestros Bienes Inmuebles debido a cambios en las necesidades empresariales y logísticas de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para arrendar Bienes Inmuebles a precios favorables, incluidos aumentos periódicos basados en la inflación o los tipos de cambio, y controlar los costos variables de operación;
- los problemas sociales, incluido la seguridad pública que afecta a determinadas regiones;
- las normativas gubernamentales y medioambientales y la responsabilidad potencial asociada en virtud de, y los cambios en las leyes medioambientales, de derechos de la comunidad, de zonificación, de uso, fiscales, arancelarias y de otro tipo; y

- la reducción del suministro, los aumentos de precios y otras restricciones que afecten al suministro de recursos clave, como el agua y la electricidad, pueden afectar a la industria de la construcción y a la operación de instalaciones de alquiler en México.

Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de recuperar nuestras inversiones en nuestras propiedades y resultar en cambios en la imparcialidad.

Podemos en un futuro adquirir Activos que tengan gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos incurrir en nuevas deudas o refinanciar deudas al adquirir dichas propiedades.

Podríamos adquirir en un futuro Activos con gravámenes, lo que limita nuestra capacidad de realizar Distribuciones o Distribuciones Totales. También podríamos adquirir Activos con la intención de pagar la deuda de estos, incurrir en nuevos préstamos o refinanciar la deuda vinculada a dichos Activos. Además, podríamos asumir deuda de terceros en el futuro como componente de una transacción de adquisición. Es probable que no dispongamos de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de dichas deudas y que no podamos pagar la deuda vinculada a dichos Activos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros, incluyendo en caso de no cumplir con los requisitos legales necesarios, la pérdida de reconocimiento como FIBRA.

Es probable que nuestros futuros acuerdos de financiamiento contengan cláusulas restrictivas relativas a nuestras operaciones, que pueden afectar a nuestras políticas de Distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Es probable que estemos sujetos a ciertas restricciones en virtud de las cláusulas restrictivas de cualquier acuerdo de financiamiento futuro, lo que puede afectar a nuestras políticas de Distribución y operación y a nuestra capacidad para contraer deuda adicional.

Nuestros acuerdos de financiamiento pueden incluir líneas de crédito, deuda a nivel del Inmueble, incluyendo hipotecas y préstamos para la construcción, cualquiera de los cuales es probable que contenga cláusulas restrictivas. Por ejemplo, si celebramos un contrato de crédito con uno o más prestamistas en México, o en cualquier otro lugar, se prevé que dicho contrato de crédito contendrá una serie de cláusulas comunes que, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir o enajenar Activos o negocios, (ii) incurrir en endeudamiento adicional, (iii) realizar Distribuciones previas al pago del endeudamiento, (iv) realizar gastos de capital, (v) crear gravámenes sobre Activos, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) realizar fusiones o consolidaciones, o (viii) realizar actividades fiduciarias (incluyendo nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales o realizar ciertos cambios de control y operaciones de venta de Activos) sin el consentimiento de los prestamistas. Además, es probable que una línea de crédito de este tipo nos obligue a mantener unas razones financieras específicas y a cumplir ciertas pruebas, incluidos unas razones mínimas de cobertura de intereses, unas razones máximas de apalancamiento, un patrimonio neto mínimo y unos requisitos mínimos de capitalización de fondos propios. El incumplimiento de cualquiera de estas cláusulas, incluidos las razones de cobertura financiera, podría provocar el incumplimiento o la aceleración de una parte o la totalidad de nuestra deuda, lo que tendría un efecto material adverso para nosotros.

Nuestras obligaciones futuras de servicio de deuda podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían obligarnos a vender Activos, podrían poner en riesgo nuestra calificación como FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.

Podríamos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en el futuro. Incurrir en deuda podría someternos a muchos riesgos, incluyendo los riesgos de que:

- nuestro flujo de efectivo operativo sea insuficiente para hacer frente a los pagos requeridos de principal e intereses;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante condiciones económicas e industriales adversas;
- nos veamos obligados a dedicar una parte sustancial de nuestro flujo de caja operativo a los pagos de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para su distribución a los tenedores de los CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, futuras oportunidades de negocio u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que se refinancia;
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones; y
- el precio de mercado de los CBFIs.

Si violamos las cláusulas de nuestros contratos de deuda, podríamos vernos obligados a reembolsar la totalidad o una parte de nuestra deuda antes de su vencimiento, en un momento en el que podríamos ser incapaces de obtener financiamiento para dicho reembolso en condiciones atractivas, si es que la obtenemos.

Los pagos de intereses derivados de cualquier deuda que contraigamos pueden limitar nuestro efectivo disponible y, por lo tanto, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

La deuda que podamos contraer en el futuro podría tener un tipo de interés fijo o variable. Tasas de interés más altas podrían incrementar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar nuestra capacidad de hacer Distribuciones, así como reducir los fondos para nuestras operaciones, y futuras oportunidades de negocio.

Los pagos de intereses con respecto a cualquier deuda que tenga tasas de interés variables pueden limitar nuestro efectivo disponible y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

Nuestro endeudamiento futuro podrá tener un tipo de interés fijo o variable. Cualquier aumento y volatilidad en las tasas de interés puede aumentar los costos requeridos para cualquiera de nuestros servicios de deuda con tasas variables (y para cualquier nuevo financiamiento que podamos buscar) y puede limitar nuestro efectivo disponible y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones, así como reducir nuestros recursos para nuestras operaciones y futuras oportunidades de negocio.

Es probable que no podamos controlar nuestros costos de operación o que nuestros gastos se mantengan constantes o aumenten, aunque no aumenten nuestros ingresos, lo que afectaría negativamente a nuestros resultados de operación.

Entre los factores que pueden afectar negativamente a nuestra capacidad para controlar los costos de operación se incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluidos los impuestos sobre Inmuebles, que podrían aumentar las horas extraordinarias, la necesidad periódica de reparar, renovar y realquilar espacios, el costo del cumplimiento de la normativa gubernamental, incluidas las leyes de zonificación, medioambientales y fiscales, la probable responsabilidad en virtud de las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como consecuencia de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados de operación pueden verse afectados de forma significativa y adversa.

Los gastos de propiedad y operación de un Inmueble no se reducen necesariamente cuando circunstancias como los factores de mercado y la competencia provocan una reducción de los ingresos del Inmueble. En consecuencia, si los ingresos disminuyen, es probable que no podamos reducir nuestros gastos en consecuencia. Los costos asociados a las inversiones inmobiliarias, como los impuestos sobre Inmuebles, los seguros, los pagos de préstamos y el mantenimiento, generalmente no se reducirán, aunque un inmueble no esté totalmente ocupado u otras circunstancias hagan que disminuyan nuestros ingresos.

Si no somos capaces de recaudar fondos para cubrir los gastos de capital necesarios para mantener los Activos en las condiciones que los Arrendatarios o probables arrendatarios esperan, algunos de dichos Activos podrían quedar desocupados, causando con ello una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para Distribuciones y Distribuciones Totales.

Es probable que, al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de los Activos, nos veamos obligados a hacer concesiones de renta o de otro tipo a los Arrendatarios, atender solicitudes de renovación, remodelación "*build-to-suit*" o "hecha a la medida" y otras mejoras o prestar servicios adicionales a los Arrendatarios. En consecuencia, es probable que tengamos que realizar importantes inversiones de capital u otros gastos para retener a los Arrendatarios cuyos contratos expiran y atraer a nuevos Arrendatarios en número suficiente. Además, es probable que necesitemos reunir capital para realizar dichos gastos. Si no podemos hacerlo o no disponemos de capital, es probable que no podamos realizar los gastos necesarios. Ello podría dar lugar a que los Arrendatarios no renovaran sus contratos al vencimiento de los mismos, lo que daría lugar a una disminución de los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales.

Se podría exigir a Fibra NEXT la erogación de gastos significativos de capital para mejorar los Bienes Inmuebles con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios.

Adicionalmente, Fibra NEXT se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra NEXT es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Fibra NEXT no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones y Distribuciones Totales.

Fibra NEXT podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión del Bien Inmueble arrendado y el arrendador (Fibra NEXT) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo del Bien Inmueble y el cobro de Rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. Esto podría resultar en periodos prolongados durante los cuales no podamos volver a arrendar las propiedades, lo que afectaría nuestra disponibilidad de inmuebles y flujo de efectivo. La incapacidad de Fibra NEXT para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Es probable que no podamos obtener recursos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital de mantenimiento y desarrollo.

Podríamos ser incapaces de obtener fondos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital, incluyendo los recursos necesarios para el buen funcionamiento y operación de los Activos, satisfacer las necesidades de mantenimiento continuo de los Bienes Inmuebles y arreglar y reparar daños causados por el desempeño deficiente o negligente de nuestros contratistas, la mala calidad de los materiales utilizados en la construcción y defectos latentes.

El presupuesto para gastos de capital (CAPEX) durante los próximos cinco años al 31 de diciembre de 2024 representará aproximadamente Ps. $55.3 millones. Si bien hemos estimado nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar costos adicionales relacionados con gastos de capital (CAPEX) que no fueron presupuestados y no podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro. Si no podemos hacer frente a nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones.

La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para nosotros podría incrementar nuestros costos de financiamiento y restringir nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de crecimiento conforme a lo planeado, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Una vez llevada a cabo la Oferta Global y las Operaciones de Formación, dependeremos de los Arrendatarios para la obtención de prácticamente todos nuestros ingresos, y en caso de que los Arrendatarios no cumplan con sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, esto podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Una vez llevada a cabo la Oferta Global y las Operaciones de Formación, generaremos sustancialmente todos nuestros ingresos de Contratos de Arrendamiento. La mayoría de nuestros ingresos proviene de las Rentas obtenidas del arrendamiento de los Activos. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas y la capacidad de los Arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y recursos financieros disponibles para el pago de deudas y para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de Arrendatarios, o cualquiera de los principales Arrendatarios, o Arrendatarios afectados en ciertas regiones geográficas, pospusieran el comienzo de sus arrendamientos, se negaran a ampliar o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no realizaran los pagos de las Rentas o de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran o redujeran las operaciones de sus negocios o se declararan en concurso mercantil o algún procedimiento similar, o se declarase en bancarrota. Cualesquiera de los eventos antes mencionados pueden ser el resultado de diversos factores que afecten a los Arrendatarios. Cualquiera de estos acontecimientos podría dar lugar a la suspensión o terminación de los efectos del Contrato de Arrendamiento correspondiente y la pérdida o disminución de los ingresos por arrendamiento atribuibles al arrendamiento suspendido o rescindido.

Si al vencimiento de un Contrato de Arrendamiento de cualquiera de los Activos, un Arrendatario no renueva su contrato, es probable que no podamos volver a alquilar el Activo a un nuevo cliente, es probable que tengamos que incurrir en gastos de capital sustanciales para volver a arrendar los Bienes Inmuebles pertinentes, o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato (incluido el costo de las renovaciones para el cliente) pueden ser menos favorables que las actuales. Si un número significativo de Arrendatarios incumpliera sus obligaciones contractuales, podríamos sufrir retrasos e incurrir en gastos considerables para hacer valer nuestros derechos como arrendadores.

Un declive general de la economía puede provocar un descenso de la demanda de espacio en los Activos. Como consecuencia de ello, los Arrendatarios pueden retrasar el inicio del arrendamiento, no pagar las Rentas o declararse en quiebra. Cualquier acontecimiento de este tipo podría dar lugar a la rescisión del Contrato de Arrendamiento respectivo y a pérdidas para nosotros, y los fondos disponibles para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores podrían disminuir. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir las condiciones de sus contratos por cualquier motivo, incluido el aumento de los costos o la caída de las ventas, podríamos considerar aconsejable rescindir el Contrato de Arrendamiento o modificar las condiciones de los Contratos de Arrendamiento respectivos para que los Arrendatarios pagaran una Renta más baja o una parte menor de seguros y otros gastos de operación. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra NEXT y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra NEXT para cobrar los

saldos adeudados y pagos de Rentas futuras. El incumplimiento por parte del Arrendatario de sus obligaciones podría afectar negativamente nuestra situación financiera, resultado de operación y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Obtenemos una parte significativa de nuestros ingresos por el cobro de la Renta procedente de número limitado de Arrendatarios.

Sobre una base histórica combinada al 31 de marzo de 2025, los cinco mayores Arrendatarios del Portafolio Inicial ocupaban aproximadamente el 48.0% del ABR total ocupado del Portafolio Inicial, y los cinco mayores arrendatarios por RFA representaban aproximadamente el 45.6% de la RFA, atribuible al Portafolio Inicial. En dicha fecha, una empresa líder en el sector de tiendas de autoservicio era el principal cliente en términos de ABR arrendada, así como el principal Arrendatario en términos de RFA, representando el 26.7% y el 23.2%, respectivamente, del ABR total arrendada y del RFA. Ningún Arrendatario, salvo los cinco mayores, representó más del 4.4% del ABR ocupada ni el 4.2% de la RFA del Portafolio Inicial. Algunos de los Bienes Inmuebles están ocupados por un único Arrendatario, por lo que su rendimiento dependerá de la estabilidad financiera de dicho Arrendatario.

Si alguno de los Arrendatarios principales rescindiera sus Contratos de Arrendamiento o solicitara la reestructuración de sus Contratos de Arrendamiento como resultado de cualquier condición que afecte a cualquiera de ellos, y no pudiéramos renovar dichos Contratos de Arrendamiento en términos razonablemente aceptables para dichos Arrendatarios o en absoluto a su vencimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs podría verse material y adversamente afectado. Además, si alguno de dichos Arrendatarios decidiera no renovar sus Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, podría resultarnos difícil y requeriría mucho tiempo arrendar estos Bienes Inmuebles a nuevos Arrendatarios. No podemos asegurar que seamos capaces de volver a arrendar cualquiera de estos Bienes Inmuebles en un corto período de tiempo o en lo absoluto, o que nuestros resultados de operaciones no se verían afectados como resultado de nuestra incapacidad para hacerlo. Cualquier retraso en la renovación de los Contratos de Arrendamiento de estos Bienes Inmuebles puede afectar a nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación o al precio de mercado de los CBFIs.

Además, si alguno de los principales Arrendatarios experimentara una recesión en sus negocios, su situación financiera podría verse debilitada, lo que podría dar lugar a nuestra concesión de futuras ayudas al pago de la Renta, la falta de pago puntual de los mismos o el incumplimiento de los Contratos de Arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones o el precio de mercado de los CBFIs.

Si somos incapaces de renovar los Contratos de Arrendamiento o arrendar espacios disponibles, o si somos incapaces de arrendar los Bienes Inmuebles cobrando las mismas Rentas o superiores, nuestro ingreso por arrendamiento se verá afectado adversamente.

Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial tenían una tasa de ocupación del 100.0% en términos de ABR estabilizada al 31 de marzo de 2025, incluidos los Contratos de Arrendamiento celebrados a dicha fecha, pero aún no entregados al Arrendatario.

Al 31 de marzo de 2025, el 8.9% de los Contratos de Arrendamiento por ABR vencieron o vencerán durante 2025. Además, los arrendamientos que representaban aproximadamente el

3.1% del ABR ocupada al 31 de marzo de 2025, o 16,781 m², se habían convertido en arrendamientos con renovaciones automáticas. No podemos asegurar que los Contratos de Arrendamiento vayan a ser renovados o que los Bienes Inmuebles vayan a ser realquilados a precios de alquiler iguales o superiores a los actuales, ni que no se vayan a ofrecer importantes reducciones de alquiler, mejoras a los Arrendatarios, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios para atraer a nuevos Arrendatarios o retener a los actuales. No podemos garantizar que seamos capaces de arrendar espacios desocupados o espacios en diferentes fases de desarrollo en condiciones favorables, o en absoluto. Además, en el marco de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos la intención de seguir adquiriendo nuevos Activos y es probable que adquiramos terrenos sin edificar en el futuro. En la medida en que los Bienes Inmuebles, o partes de los mismos, permanezcan vacantes durante largos periodos de tiempo, podríamos recibir ingresos reducidos o nulos de dichos Bienes Inmuebles, lo que resultaría en menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de los CBFIs. Además, el valor de reventa de un Inmueble podría disminuir porque el valor de mercado de un Inmueble concreto depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicho Bien Inmueble.

Uno o más de los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de los Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro Arrendatario de los Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con la renovación del respectivo Contrato de Arrendamiento) cantidades significativas de capital para renovar el Bien Inmueble correspondiente para adecuarlo al nuevo Arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que renovemos el Contrato de Arrendamiento del Bien Inmueble o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo Contrato de Arrendamiento con un nuevo Arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

Podríamos incurrir en pérdidas debido a los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Si bien un porcentaje considerable de los Contratos de Arrendamiento se encuentran denominados en Dólares, no tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación un día anterior al día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Los Bienes Inmuebles pueden ser objeto de expropiación o despojo por el gobierno mexicano por motivos de interés público u otras razones.

De conformidad con la constitución mexicana, el gobierno mexicano tiene derecho a expropiar propiedades privadas por razones de interés público en determinadas circunstancias. De acuerdo con la Legislación Aplicable, el gobierno estaría obligado a indemnizar al propietario del bien, sin embargo, el importe de dicha indemnización podría ser inferior al valor de mercado de la propiedad y el pago podría no recibirse hasta transcurrido un periodo de tiempo significativo, ya que la Legislación Aplicable no especifica ningún plazo para el pago de dicha indemnización. En caso de expropiación de cualquiera de los Activos, podríamos perder la totalidad o parte de nuestra inversión en dicho Activo, lo que afectaría negativamente los rendimientos esperados de dicha inversión y, en consecuencia, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, podemos ser privados de los Bienes Inmuebles por el gobierno mexicano, declarado por una autoridad judicial, sin contraprestación o compensación alguna, si los Arrendatarios participan en ciertas actividades delictivas dentro de los Bienes Inmuebles.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en las tasas de ocupación y renta de los Activos y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores, FIBRAs y operadores de bienes raíces industriales en México, muchos de los cuales poseen Activos similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican los Activos del Portafolio. Algunos de nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia de estas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas que se nos ofrecen o aumentar el poder de negociación de los propietarios que desean vender. Además, esas entidades pueden tener más flexibilidad que nosotros en su capacidad de ofrecer concesiones de alquiler para atraer Arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a precios de alquiler inferiores a los actuales del mercado, o inferiores a los que cobramos actualmente a los Arrendatarios, podemos perder Arrendatarios actuales o potenciales y podemos vernos presionados a reducir nuestros precios de alquiler por debajo de los que cobramos actualmente o a ofrecer importantes reducciones de alquiler, mejoras a los Arrendatarios, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios con el fin de retener a los Arrendatarios cuando expiren los contratos de los Arrendatarios. Asimismo, es probable que nos veamos obligados a pagar precios superiores a los del mercado por la adquisición de nuevos Inmuebles o que no podamos adquirirlos. En caso de que los riesgos aquí descritos se materialicen, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para realizar distribuciones de pago a los tenedores de CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Los resultados de nuestros competidores pueden disminuir o evitar aumentos en el nivel de ocupación y las tarifas de alquiler de los Bienes Inmuebles y podrían afectar nuestra capacidad de hacer crecer los Activos.

Competiremos con otros propietarios, desarrolladores, gestores y operadores, algunos de los cuales tienen Activos de similares características y en el mismo mercado que el nuestro. Creemos

que el sector inmobiliario en México se ha institucionalizado más y, como resultado, puede aumentar la competencia con grandes instituciones con recursos superiores a los nuestros. Además, nuevos fondos y desarrolladores pueden ingresar al mercado a través de FIBRAs o vehículos de inversión similares, lo que puede aumentar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México.

Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden tener mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, estos competidores podrían reducir nuestro número de posibles oportunidades de inversión. Asimismo, nuestros competidores ofrecen espacios a tarifas de alquiler inferiores a las tarifas actuales del mercado o a las tarifas que se pretende cobrar en los Activos, podríamos enfrentar el riesgo de perder Arrendatarios y nos podríamos ver presionados a reducir sus tarifas de alquiler para retenerlos. Además, los Activos de la competencia pueden ser más nuevos, tener una mejor ubicación o ser más atractivos que los Activos de cualquier otro modo. Como resultado, nuestro desempeño financiero podría ser afectado negativamente.

El crecimiento de Fibra NEXT depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Fibra NEXT pretende crecer a través de la adquisición de Inmuebles, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra NEXT podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos y aquellos potenciales de Fibra NEXT en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de Fibra NEXT para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Fibra NEXT a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Fibra NEXT no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que Fibra NEXT puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra NEXT de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Fibra NEXT, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto Fibra NEXT puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra NEXT.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros puede tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general y puede conducir a un mayor debilitamiento de las economías mexicana, estadounidense y mundial. Cualquier perturbación en los mercados financieros podría afectar significativamente el valor de los Activos y nuestras inversiones, tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general o en los términos (incluyendo el vencimiento) en los que podamos obtener financiamiento (incluyendo el refinanciamiento de deuda), afectar nuestra capacidad para realizar pagos de principal y/o de intereses sobre la deuda o para refinanciarla, o afectar la capacidad de los Arrendatarios para celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento (incluyendo arrendamientos indexados a la inflación o denominados en Dólares) o cumplir sus obligaciones de pago de Rentas.

En 2008 y 2009 los mercados financieros globales experimentaron una crisis de una magnitud sin precedentes. Esta crisis afectó severamente la disponibilidad de financiamiento y llevó a un incremento significativo en costos de deuda alrededor del mundo. Para muchas empresas, fuentes de financiamiento existentes ya no se encontraban disponibles o no estaban disponibles en términos favorables. Aun cuando los mercados se han estabilizado desde entonces, no podemos predecir si se desestabilizarán en el futuro. Esta incertidumbre puede llevar a los participantes del mercado a tomar una posición más conservadora, lo cual por su parte podría llevar a una reducción de demanda y niveles de precios en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no recuperar el valor de nuestras propiedades, tierra o inversiones como medios para el repago o refinanciamiento de nuestra deuda.

Adicionalmente, los mercados globales están experimentando volatilidad y disrupción como consecuencia del aumento de tensiones geopolíticas y la reciente invasión de Rusia en Ucrania. En febrero de 2022, Rusia lanzó una invasión militar a gran escala en Ucrania. Aunque la duración e impacto del conflicto militar actual es impredecible, el conflicto en Ucrania ha creado y podría llevar a disrupciones adicionales del mercado, incluyendo volatilidad significativa en los precios de materias primas y energía, crédito y mercados de capitales. La guerra entre Rusia y Ucrania ha dado origen a sanciones y otras penalidades recaudadas por los Estados Unidos, la Unión Europea, y otros países principalmente en contra de Rusia, incluyendo acuerdos para remover a ciertas instituciones financieras rusas del sistema de pago de la Sociedad para Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales (*Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*). Otras potenciales sanciones y penalidades adicionales también han sido propuestas o amenazadas. Se espera que la guerra tenga otras consecuencias económicas mundiales, incluyendo sin limitar, la posibilidad de que disminuya gravemente la liquidez y la disponibilidad de crédito, el descenso de la confianza de los consumidores, la escasez de determinadas materias primas y productos, el descenso del crecimiento económico, el aumento de las tasas de inflación y la incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Además, existe el riesgo de que Rusia y otros países que apoyan a Rusia en este conflicto lancen ciberataques contra Estados Unidos y sus aliados y otros países, sus gobiernos y empresas, incluida la infraestructura en esos países. Cualquiera de las consecuencias anteriores, incluidas las que aún no podemos predecir, puede tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de las operaciones.

Desde octubre de 2023, Israel y Hamás se han visto envueltos en un grave conflicto armado. Además, las hostilidades a lo largo de la frontera norte de Israel con Hezbolá, situada en Líbano,

se han acelerado y, como resultado, Israel ha comenzado a llevar a cabo una operación terrestre limitada en el sur del Líbano, que tiene el potencial de escalar a un conflicto regional más amplio.

En el contexto del actual conflicto con Hamás, Irán e Israel se han atacado mutuamente con misiles balísticos y otro armamento. En junio de 2025, el ejercito de Estados Unidos de América llevó a cabo ataques aéreos y marítimos contra tres instalaciones nucleares iraníes clave (Fordo, Natanz e Isfahan). Tras dichos ataques, el régimen iraní lanzó misiles contra Israel y prometió tomar represalias en contra de los Estados Unidos de América. Una escalada más pronunciada de dichos conflictos podría llevar a la participación de otros países en dichos conflictos. La guerra ha tenido un impacto material negativo en los precios del petróleo y el crecimiento global, así como otras consecuencias económicas globales, incluidas, entre otras, la posibilidad de una liquidez y disponibilidad de crédito severamente disminuidas, caídas en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, caídas en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. El conflicto en el Medio Oriente a creado y podría ocasionar a futuras disrupciones de mercado, incluyendo volatilidad significativa en precios de consumo, crédito y mercados de capital.

El reciente pacto de alto al fuego en el Medio Oriente, celebrado el 19 de enero de 2025, introdujo nuevas dinámicas en la región. Mientras que el alto al fuego ha dado estabilidad temporal después de un prolongado periodo de conflicto, la situación continúa frágil y sujeta a cambio, con riesgos continuos de nuevas hostilidades e inestabilidad en Gaza y regiones cercanas. La salida de fuerzas israelís de Gaza y el intercambio de prisioneros podría impactar la seguridad regional y condiciones económicas. Adicionalmente, el involucramiento de múltiples mediadores internacionales y los actuales esfuerzos diplomáticos ara mantener el cese al fuego podría llevar a cambios geopolíticos imprevistos. El potencial de escalamiento de poderes regionales, incluyendo a Irán y otros actores como Hezbolá y Hamás continúa siendo un riesgo para conflictos posteriores. Aunque la duración y el impacto de estos conflictos militares en curso son impredecibles, los conflictos en Ucrania y entre Israel y Hamás han creado y podrían conducir a nuevas perturbaciones en los mercados globales, incluida una volatilidad significativa en los precios de las materias primas y la energía, el crédito y los mercados de capital.

La volatilidad del mercado experimentada durante los últimos años ha dificultado la valoración de los Activos. Si no podemos identificar recursos financieros adecuados o si no podemos refinanciar nuestra deuda existente, podemos vernos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para financiar nuestras operaciones o participar en reestructuraciones forzadas con nuestros acreedores. La valoración y estabilidad de los precios de nuestras propiedades y las de nuestras subsidiarias están sujetas a cierto nivel de incertidumbre, lo que puede resultar en que los valores de estas propiedades sean más bajos de lo esperado. Además, es posible que no podamos vender los Activos de manera oportuna como resultado de la falta de un mercado fácilmente disponible para los Activos.

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como otros tipos de activos, lo que puede afectar negativamente a nuestras condiciones financieras y a los resultados de nuestras operaciones.

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como otros tipos de inversiones y esta falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad de reaccionar con prontitud ante cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Los gastos significativos asociados a las propiedades

inmobiliarias, como los pagos de la deuda, los impuestos inmobiliarios, los costos de mantenimiento y de cualquier mejora necesaria, no suelen reducirse cuando las circunstancias provocan una reducción de los ingresos procedentes de las inversiones. Podemos enajenar determinados Activos que se han mantenido como inversión para generar liquidez. Si necesitamos vender alguno de los Activos para obtener liquidez, es probable que no podamos vender dichos Activos a precios de mercado, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y/o resultado de las operaciones. Si consideramos que existe un riesgo excesivo de incurrir en impuestos sobre cualquier ganancia imponible derivada de la venta, o si las condiciones de mercado no son atractivas en el mercado regional correspondiente, es probable que no continuemos con dichas ventas.

Podemos decidir vender Activos a terceros para generar ingresos con los que financiar otros proyectos inmobiliarios que consideremos más atractivos. Nuestra capacidad para vender o aportar Activos en condiciones ventajosas se podría ver afectada por: (i) la competencia de otros propietarios de Inmuebles que intentan vender sus Inmuebles; (ii) las condiciones económicas y de mercado, incluidas las que afectan a las distintas regiones en las que operamos; y (iii) otros factores que escapan a nuestro control. No podemos asegurar que las condiciones futuras del mercado no afecten a nuestras inversiones inmobiliarias o a nuestra capacidad para vender los Activos con ganancias, en el momento oportuno o en absoluto. Si nuestros competidores venden activos similares a los que pretendemos desinvertir en los mismos mercados o a valoraciones inferiores a las nuestras para activos comparables, es probable que no podamos desinvertir los Activos a un precio favorable o en absoluto. Es probable que los terceros que pudieran adquirir los Activos del Portafolio necesiten tener acceso a deuda y capital propio, en los mercados privados y públicos, para poder adquirir los Activos. Si tuvieran un acceso limitado o nulo al capital en condiciones favorables, las enajenaciones y aportaciones podrían retrasarse.

Dependemos de nuestra capacidad de reunir capital a través de los mercados financieros, desinversiones u otras fuentes para cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro.

Para poder calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, es posible que no podamos financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades futuras de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar proyectos de desarrollo o reurbanización y satisfacer o refinanciar obligaciones vencidas.

Por consecuencia, dependemos de nuestra capacidad para obtener financiamiento, desinvertir Activos o acceder a otros recursos de capital para ampliar nuestro Portafolio y cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro. Tenemos la intención de buscar financiamiento de instituciones financieras pero no podemos asegurar que podamos acceder a estas u otras fuentes de capital. También nos enfrentamos al riesgo de que las condiciones del nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestro endeudamiento actual, especialmente si las tasas de interés siguen subiendo en el futuro, y nos veamos obligados a destinar una parte importante de nuestro presupuesto operativo al servicio de nuestra deuda, lo que reduciría la cantidad de o futuras oportunidades de negocio o para otros fines.

Además, nuestra capacidad para obtener capital a través de la emisión y venta de CBFIs para financiar nuestro crecimiento futuro dependerá en parte del precio de mercado de los CBFIs, que

depende de una serie de condiciones de mercado y otros factores que pueden variar de vez en cuando, incluyendo:

- el nivel de interés y demanda de los inversionistas;
- la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de una inversión en sus valores en comparación con otras inversiones, incluidos los valores emitidos por otras empresas inmobiliarias;
- nuestra capacidad para satisfacer los requisitos de Distribución aplicables a las FIBRAs;
- nuestros resultados financieros y los de los Arrendatarios;
- nuestra capacidad para satisfacer las expectativas del mercado y las expectativas de nuestros inversionistas con respecto a nuestro negocio;
- informes de analistas sobre nosotros y el sector inmobiliario mexicano;
- el entorno económico, político y social imperante en México;
- la situación de los mercados de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija;
- el entorno legal imperante en México con respecto a la protección de los intereses de los tenedores minoritarios;
- las condiciones generales de los mercados de deuda y de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a los futuros compradores de CBFIs a exigir un mayor rendimiento o retorno de la inversión;
- nuestra incapacidad para mantener o aumentar nuestras Distribuciones, que depende del flujo de efectivo de nuestras operaciones y del aumento de los ingresos derivados de adquisiciones adicionales y del incremento de los ingresos por arrendamiento;
- desarrollos y adquisiciones, del aumento de nuestros ingresos por alquileres y de los proyectos comprometidos y las inversiones de capital; y
- otros factores, como medidas gubernamentales obligatorias, cambios en la regulación (incluyendo, en particular, cualquier cambio en la normativa fiscal, laboral y medioambiental) o la adopción de otras medidas gubernamentales o legislativas que afecten al sector inmobiliario en general o a nosotros en particular.

Del mismo modo, nuestra capacidad para emitir y colocar valores en los mercados de valores de deuda dependerá de las mismas condiciones y factores indicados anteriormente. Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas del mercado en relación con los ingresos futuros y la entrega de Distribuciones también podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y, en consecuencia, nuestra capacidad para obtener capital.

Los cambios adversos en nuestras calificaciones crediticias podrían mermar nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional de deuda o capital en condiciones favorables, si es que la obtenemos. Nuestras calificaciones crediticias se basarán en nuestros resultados operativos, razones de liquidez y apalancamiento, situación financiera general y otros factores empleados por las agencias de calificación crediticia en el análisis de nuestra calificación. Nuestras calificaciones crediticias pueden afectar a la cantidad y al tipo de capital al que podemos acceder, así como a las condiciones de cualquier financiamiento que podamos obtener. No es posible garantizar que podamos obtener calificaciones crediticias favorables. Si no obtenemos calificaciones crediticias elevadas o en el caso de que nuestras calificaciones crediticias se deterioren, puede resultar más difícil o costoso obtener financiamiento adicional o refinanciar las obligaciones o compromisos existentes. Además, una rebaja de nuestra calificación crediticia

provocaría costos adicionales u otras consecuencias potencialmente negativas en virtud de futuras líneas de crédito e instrumentos de deuda.

Nuestra incapacidad para obtener capital adicional en condiciones razonablemente favorables puede poner en peligro nuestro crecimiento futuro y afectar a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o al precio de mercado de los CBFIs.

Estaremos sujetos al límite máximo de apalancamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estaremos sujetos al límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los Activos totales del Fideicomiso y al índice de cobertura de servicio de la deuda que en su momento autorice por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numerales 1.2 y 5 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizados por la Asamblea de Tenedores deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro 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.

Si excedemos el índice de cobertura de servicio de la deuda autorizado por la Asamblea de Tenedores no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite establecido por la Asamblea de Tenedores, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro 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.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a lo autorizado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que se cumplirá con el nivel de apalancamiento, así como con el índice de cobertura de servicio de la deuda que autorice la Asamblea de Tenedores.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Bienes Inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Fibra NEXT perdería todos los derechos inherentes a dichos Bienes Inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente los ingresos de Fibra NEXT, la condición financiera y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

Los Bienes Inmuebles podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Periódicamente evaluamos nuestras inversiones inmobiliarias y otros activos para detectar indicadores de deterioro. Las determinaciones que hacemos sobre la existencia de indicadores de deterioro se basan en factores como las condiciones del mercado, el rendimiento de los Arrendatarios y las consideraciones y estructuras legales relacionadas con el Activo específico. Si determinamos que se ha producido un deterioro, nos veríamos obligados a realizar un ajuste de nuestro valor neto contable del Activo en cuestión, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y en los resultados de nuestras operaciones.

Los Bienes Inmuebles podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra NEXT.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos, así como el deterioro de los acabados de los inmuebles o de la maquinaria. Además de las consecuencias en la salud señaladas, la NOM-001-STPS-1999 establece las condiciones de seguridad en el funcionamiento de los sistemas de ventilación artificial de los edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo para su adecuado funcionamiento y conservación, con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, dicha Norma Oficial Mexicana es de cumplimiento obligatorio y establece obligaciones a cumplir por parte de las empresas.

Como resultado de lo anterior, la inadecuada ventilación artificial y la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Bienes Inmuebles podrá requerir que Fibra NEXT aplique un costoso programa de reparación

para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación, así como las sanciones que pudiera emitir la Secretaria del Trabajo y Previsión Social por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada NOM-001-STPS-1999.

Podríamos adquirir Activos y empresas que implican riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro negocio y situación financiera.

En un futuro podríamos adquirir Activos mediante la adquisición directa de Bienes Inmuebles o la adquisición de entidades propietarias de los mismos. La adquisición de Bienes Inmuebles conlleva riesgos, como el que el Bien Inmueble adquirido no funcione según lo previsto, que los costos reales de rehabilitación, reposicionamiento, renovación y mejoras identificados en el proceso de debida diligencia previo a la adquisición superen las estimaciones, o que dichas contingencias no sean indemnizables. Cuando adquirimos Activos, podemos enfrentarnos a riesgos asociados a la falta de conocimiento del mercado o de la economía local, al establecimiento de nuevas relaciones comerciales en la zona y a la falta de familiaridad con la administración local y los procedimientos de concesión de permisos. Además, existe, y se espera que siga existiendo, una competencia significativa por Activos que cumplan los Criterios de Elegibilidad, así como riesgos asociados a la obtención de financiamiento para las actividades de adquisición. Los Activos o entidades adquiridas pueden estar sujetas a responsabilidades, incluidas las fiscales, que pueden ser sin recurso, o con recurso limitado, con respecto a responsabilidades desconocidas. En consecuencia, si se nos impusiera una responsabilidad basada en nuestra nueva titularidad de cualquiera de estas entidades o Activos, es probable que tuviéramos que pagar sumas sustanciales para liquidarla.

Es probable que no consigamos integrar las operaciones de las empresas recién adquiridas y obtener las sinergias y otros beneficios previstos, o que no consigamos hacerlo en el plazo previsto. Las dificultades potenciales que podemos encontrar en el proceso de integración incluyen: (i) la incapacidad de desprendernos de Activos u operaciones que están fuera de nuestra área de especialización; (ii) probables pasivos desconocidos y mayores gastos imprevistos, retrasos o condiciones regulatorias asociadas con estas transacciones; y (iii) déficit de rendimiento como resultado de la desviación de la atención de la dirección causada por la finalización de estas transacciones y la integración de las operaciones de las empresas.

Esperamos estar expuestos a los riesgos asociados a la promoción inmobiliaria, en particular debido a un aumento de los costos de construcción y a problemas en la cadena de suministro.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, esperamos participar en actividades de desarrollo y reurbanización que están sujetas a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación:

- la disponibilidad y recepción puntual de las autorizaciones de zonificación y otras autorizaciones reglamentarias;
- el costo y la finalización puntual de la construcción (incluidos los riesgos imprevistos que escapan a nuestro control, como las condiciones meteorológicas o laborales, la escasez de materiales y los retrasos en la construcción);
- la disponibilidad y el precio del financiamiento en condiciones satisfactorias, o en absoluto;
- la capacidad de alcanzar un nivel aceptable de ocupación una vez finalizadas las obras y para rentar los espacios disponibles a precios adecuados;

- responsabilidad conjunta por cualquier contaminación del suelo subyacente en cualquiera de los Bienes Inmuebles con la parte que causó dicha contaminación, incluso si dicha contaminación no era identificable por nosotros;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de nuevos Bienes Inmuebles pueden resultar incorrectos una vez iniciado el desarrollo;
- la corrección de defectos en el diseño de la construcción o que sean exigidos por los Arrendatarios; y
- el inicio de procedimientos administrativos o de otro tipo por parte de las autoridades, en relación con nuestras propiedades en desarrollo, permisos, licencias y aprobaciones, y estos procedimientos pueden dar lugar a la imposición de sanciones tales como multas, suspensión de actividades o cierre de un Bien Inmueble de conformidad con la Legislación Aplicable.

Cualquiera de estos riesgos podría dar lugar a retrasos o gastos materiales imprevistos y, en determinadas circunstancias, podría impedir la finalización de nuestros proyectos de desarrollo o renovación una vez que hayan comenzado, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y la capacidad de hacer Distribuciones.

Podemos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con nuestro negocio de gestión de propiedades.

En nuestra calidad de gestores inmobiliarios, contratamos a contratistas independientes para que presten servicios de ingeniería, construcción y gestión de proyectos para los Bienes Inmuebles, y supervisamos su ejecución. No podemos garantizar que no seremos objeto de reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares, incluso si dichos defectos no son atribuibles a nosotros. Un resultado adverso en cualquier reclamación o litigio derivado de defectos de construcción o problemas de gestión del Bien Inmueble podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Los retrasos o un aumento de los costos en la construcción de nuevos edificios o mejoras podrían tener un efecto adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs, incluso debido a problemas en la cadena de suministro.

Los retrasos o el aumento de los costos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras de los Bienes Inmuebles existentes podrían tener un efecto adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs. Las fases de ingeniería, diseño y construcción de nuevos proyectos suelen requerir de seis a siete meses, y las mejoras de los Bienes Inmuebles existentes suelen requerir de uno a tres meses. Si sufrimos retrasos en las fases de ingeniería, diseño o construcción como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de nuestros proveedores o por cualquier otro motivo, es probable que no podamos entregar a tiempo nuestros nuevos proyectos o las mejoras de los Bienes Inmuebles existentes y que, mientras tanto, no recibamos ingresos por alquileres de dichos Bienes Inmuebles. En consecuencia, cualquier retraso de este tipo podría afectar a nuestra reputación y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Además, muchos de los Contratos de Arrendamiento prevén penalizaciones equivalentes a uno, dos o tres días de alquiler

por cada día que no entreguemos el Bien Inmuebles. En el pasado, hemos podido repercutir estas responsabilidades a nuestros contratistas, pero no podemos garantizar que podamos hacerlo en el futuro. Si no somos capaces de repercutir a nuestros contratistas los costos asociados a los retrasos en la construcción, nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs podrían verse afectados negativamente.

Dependemos de una extensa red de proveedores en todo el mundo que producen y entregan los materiales que necesitamos para la construcción de nuevos edificios o mejoras. Por tanto, nuestros resultados se ven afectados por las actuales restricciones de suministro a escala mundial, que han provocado un aumento de los plazos de entrega, pedidos pendientes de productos y escasez.

Si no mantenemos información relacionada con las actividades de arrendamiento podría resultar en penas derivadas de leyes relativas a actividades de lavado de dinero en México.

De conformidad con la legislación relativa a lavado de dinero en México, podríamos ser requeridos a mantener cierta información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo la celebración de Contratos de Arrendamiento e ingresar dicha información ante las autoridades fiscales al grado tal que dicha actividad se caracterice como de alto riesgo bajo la Legislación Aplicable. Si fuéramos incapaces de cumplir con estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones que podrían afectar nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Podemos estar sujetos a procedimientos legales y administrativos o a investigaciones gubernamentales, que podrían perjudicar a nuestro negocio y nuestra reputación.

De tiempo en tiempo, podríamos estar involucrados en litigios, investigaciones y otros procedimientos legales o administrativos relacionados con reclamaciones derivadas de nuestras operaciones o Activos, ya sea en el curso normal del negocio o no, o derivadas de infracciones o presuntas infracciones de leyes, reglamentos o disposiciones. No podemos asegurar que estos u otros asuntos regulatorios y procedimientos legales, incluyendo los que puedan surgir en el futuro, no dañarán nuestra reputación o afectarán materialmente a nuestra capacidad para llevar a cabo nuestro negocio de la manera que esperamos o nos afectarán materialmente de forma adversa en caso de que se produzca una resolución desfavorable, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en los Bienes Inmuebles por los Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Bienes Inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos el Bien Inmueble correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier

litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero y antimonopolio, y cualquier violación de cualquiera de estas leyes o reglamentos podría tener un impacto material adverso en nuestra reputación, situación financiera y resultados de las operaciones.

Estamos sujetos a las leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y otras leyes y reglamentos internacionales, y estamos obligados a cumplir las leyes y reglamentos aplicables en México.

No podemos garantizar que nuestras políticas y procedimientos internos sean suficientes para prevenir o detectar todas las prácticas inapropiadas, fraudes o violaciones a la Legislación Aplicable por parte de nuestras afiliadas, empleados, directores, funcionarios, socios, agentes y proveedores de servicios, o que dichas personas no tomen acciones que violen nuestras políticas y procedimientos. Si no cumplimos plenamente con las leyes y reglamentos aplicables, las autoridades gubernamentales competentes en México tienen el poder y la autoridad para investigarnos y, en su caso, imponernos multas, sanciones y recursos, lo que podría hacernos perder clientes, proveedores y afectar adversamente el acceso a los mercados de deuda y de capitales. Cualquier violación por nuestra parte, o por parte de terceros con los que realizamos transacciones, de las leyes o reglamentos antisoborno, anticorrupción, contra el lavado de capitales, antimonopolio y de comercio internacional podría tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y pactos aplicables a los Bienes Inmuebles, incluidos los requisitos en materia de permisos, licencias, zonificación y medio ambiente, puede afectar negativamente a nuestra capacidad para realizar futuras adquisiciones, promociones o renovaciones, acarrear costos o retrasos significativos y afectar negativamente a nuestra estrategia de crecimiento.

Los Bienes Inmuebles están sujetos a diversos convenios y leyes locales y requisitos reglamentarios, incluidos los requisitos de permisos y licencias. Las normativas locales, incluidas las ordenanzas municipales o locales, las restricciones de zonificación y los pactos restrictivos impuestos por los promotores comunitarios, pueden restringir el uso de los Bienes Inmuebles y pueden obligarnos a obtener la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras propiedades, incluso antes de adquirir o desarrollar una propiedad, o al desarrollar o emprender renovaciones de cualquiera de los Bienes Inmuebles. Entre otras cosas, estas restricciones pueden estar relacionadas con requisitos de seguridad y contra incendios, sísmicos, de limpieza de amianto o de reducción de materiales peligrosos. No podemos asegurar que las políticas reguladoras existentes no nos afecten negativamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse material y negativamente afectada por nuestra capacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones.

Es probable que nosotros o nuestros proveedores externos no podamos mantener, obtener o renovar, o que suframos retrasos importantes en la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos gubernamentales o de otro tipo necesarios para el desarrollo de nuestra actividad.

Nosotros y nuestros proveedores externos de bienes y servicios, según proceda, estamos sujetos a numerosas normativas gubernamentales y locales y necesitamos diversas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados para el desarrollo de nuestra actividad. No podemos asegurarle que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no encontraremos problemas significativos a la hora de obtener nuevas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados, o de renovar los existentes, necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, o que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, seguiremos cumpliendo las condiciones actuales o nuevas de dichas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados que tenemos actualmente o que se nos puedan conceder en el futuro. También pueden producirse retrasos por parte de los organismos reguladores y administrativos en la revisión de nuestras solicitudes y la concesión de aprobaciones, que se han vuelto cada vez más comunes desde la ocurrencia de la pandemia de COVID-19 debido a los cierres y/o la reducción de las operaciones de las oficinas públicas.

La aplicación de nuevas leyes y reglamentos sobre protección del medio ambiente y cuestiones relacionadas con la salud y la seguridad en las jurisdicciones en las que operamos o en las jurisdicciones de las que proceden los bienes y servicios que nos suministran nuestros proveedores externos, puede crear requisitos más estrictos que cumplir, incluidos los relativos a las exigencias de las comunidades en las que se ubican los inmuebles. Esto podría retrasar nuestra capacidad para obtener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados correspondientes, o podría dar lugar a que no pudiéramos obtenerlos en absoluto. Si las aprobaciones, licencias, permisos y certificados obtenidos previamente son revocados y/o si nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no conseguimos obtener y/o mantener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, podríamos vernos obligados a incurrir en costos sustanciales o a suspender o alterar temporalmente el funcionamiento de uno o más de los Bienes Inmuebles, parques industriales, o proyectos en construcción o cualquier componente relevante de los mismos, lo cual podría afectar la operación general de estas ubicaciones o nuestro cumplimiento con cualquier Contrato de Arrendamiento en dichas ubicaciones, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además, podríamos vernos sometidos a sanciones civiles, reglamentarias y penales que podrían afectar material y negativamente a la continuidad de la operación de nuestros negocios, incluyendo: la pérdida de las licencias necesarias para operar uno o más de nuestros locales, el incumplimiento potencial de nuestras obligaciones en virtud de los Contratos de Arrendamiento, multas significativas o sanciones monetarias, o el cierre de nuestros locales como medida preventiva. Además, los cambios en estas leyes y reglamentos pueden restringir nuestras operaciones actuales, limitar la expansión de nuestro negocio y exigir cambios operativos que pueden ser difíciles o costosos de aplicar.

Los Bienes Inmuebles que se adquieran podrían estar sujetos a pasivos desconocidos que podrían afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de nuestras operaciones de adquisición, podríamos asumir pasivos existentes en relación con nuestro Portafolio, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o no cuantificables en el momento en que se consumen las adquisiciones. Los pasivos desconocidos podrían incluir responsabilidades por limpieza o saneamiento de condiciones medioambientales no reveladas, reclamaciones de Arrendatarios, proveedores u otras personas que traten con los vendedores o Aportantes, pasivos fiscales, cuestiones relacionadas con el empleo y pasivos devengados pero no pagados, tanto si se han contraído en el curso ordinario de los negocios como de otro modo. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es elevada, ya sea individualmente o en su conjunto, podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujo de caja, al precio de cotización de los CBFIs y a nuestra capacidad para realizar Distribuciones.

Algunos de los Activos que integran el Portafolio Inicial están, y los Activos que adquiramos un futuro podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Bienes Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra NEXT.

Algunos de los Activos que integran el Portafolio Inicial están y, los Activos que adquiramos en un futuro podrían estar ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dichos Bienes Inmuebles así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones de los Bienes Inmuebles tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de sustancias o residuos peligrosos, entre otros. Si Fibra NEXT sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Bienes Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra NEXT.

Algunos de los Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias.

Algunos de los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte de nuestro Portafolio, podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Los condóminos serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Fibra NEXT no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra NEXT, como participante en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra NEXT.

La capacidad de Fibra NEXT para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, derechos de preferencia, derechos de readquisición y derechos de reversión, en su caso, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar

la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Bienes Inmuebles fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una FIBRA, estamos sujetos a varios requisitos, incluyendo el requisito de que no podemos vender ningún Activo que sea desarrollado o adquirido por nosotros por un período de al menos cuatro años después de la finalización del desarrollo o adquisición, según sea el caso, con el fin de retener los beneficios fiscales atribuibles a ese Bien Inmueble. Si vendiéramos un Bien Inmueble durante este período, estaríamos sujetos a importantes consecuencias fiscales adversas relacionadas con dicho Bien Inmueble, lo que podría hacer menos deseable su venta. Con el fin de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, tenemos la intención de mantener cualquier Bien Inmueble desarrollado o adquirido por nosotros durante al menos cuatro años desde la finalización del desarrollo o adquisición. En el momento de la venta de un Activo, tendremos que satisfacer todos los requisitos exigidos por la ley, el Fideicomiso, los Convenios de Aportación y por los Contratos de Arrendamiento pertinentes, incluyendo, en su caso, cualquier derecho preferente de compra, derecho de readquisición o derecho de reversión. Estas restricciones y derechos podrían obstaculizar nuestra capacidad para vender propiedades y obtener efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Antes de concluir la Oferta Global, los Activos que componen el Portafolio Inicial no serán parte de nuestro patrimonio.

Antes de concluir la Oferta Global, ningún Bien Inmueble será parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Activos que componen el Portafolio Inicial serán adquiridos simultáneamente o con posterioridad a la conclusión de la Oferta Global.

El Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Global.

Hemos celebrado el Fideicomiso, pero no somos propietarios de Inmueble alguno y aún no lo hemos registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de adquisición de algún Inmueble registraremos el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la LGTOC, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que nuestro Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. Las aportaciones de los Inmuebles en el estado de Quintana Roo surtirán sus efectos legales hasta el momento en que queden inscritas en el Registro Público de dicho Estado. Además, a partir de la fecha en que se lleve a cabo la inscripción de las escrituras públicas donde consta la aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, las aportaciones surtirán efectos contra terceros. No podemos garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para efectos fiscales, Fibra NEXT estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto

predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra NEXT de efectuar las Distribuciones o Distribuciones Totales podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración en México.

Si bien consideramos que la adquisición de los Activos que conforman el Portafolio Inicial no se encuentra dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley o alguna otra normativa aplicable que se emita en la materia por lo que tendríamos que cumplir con la misma. En caso de que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Fibra NEXT podría sufrir una disminución en el valor razonable de los Bienes Inmuebles y ser forzados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría impactar material y adversamente el rendimiento financiero de Fibra NEXT.

El valor de los Bienes Inmuebles será registrado a valor razonable en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Bienes Inmuebles y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor razonable. Cada valuación sobre el valor razonable podría determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de los Bienes Inmuebles.

Una disminución en el valor razonable de los Bienes Inmuebles podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra NEXT, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor razonable resulta en una disminución en el valor razonable de los Bienes Inmuebles, registraríamos dichos Activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no líquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos Bienes Inmuebles podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor razonable de dichos Bienes Inmuebles al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en Inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, coinversiones o de otras figuras, así como adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un Inmueble, asociación, coinversión u otra persona moral. En dicho supuesto podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Inmueble, asociación, coinversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras personas morales, en

ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias.

Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, coinversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los directivos concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la coinversión podrían causar que las propiedades de la coinversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en coinversiones o copropiedades.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Aportantes o vendedores de Activos que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Aportantes o vendedores declaren en los convenios de aportación/compraventa respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como propietarios de los Activos y/o titulares de, en su caso, Derechos Fideicomisarios que les corresponden bajo Fideicomisos Subsidiarios de los que se derivan los Derechos Fideicomisarios que se aporten en el futuro al Patrimonio del Fideicomiso; existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Aportantes o vendedores que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

Los Contratos de Arrendamiento incluyen ciertas disposiciones que pueden resultar inejecutables

Todos nuestros Contratos de Arrendamiento se rigen bajo la legislación mexicana. Si bien los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario no tendrá derecho a retención de renta en caso de daños o destrucción total o parcial de la propiedad en cuestión, bajo la legislación mexicana, el Arrendatario podría dejar de pagar la renta hasta que se realicen las reparaciones o podría solicitar una reducción de la misma por el equivalente al porcentaje del costo del daño o destrucción sobre la propiedad dañada o destruida. No podemos garantizar si un tribunal mexicano confirmaría las disposiciones pertinentes de nuestros Contratos de Arrendamiento o las declararía inaplicables. En este último caso, nuestros ingresos por arrendamiento disminuirían y nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas podrían verse afectados negativamente.

Nuestro negocio y operaciones pueden sufrir en caso de una falla en el sistema o ataques a la seguridad cibernética.

Nuestros sistemas informáticos internos y resguardados, nuestros sistemas son vulnerables a daños de cualquier origen, como cortes de energía, desastres naturales, terrorismo, guerras, fallas de telecomunicaciones y ataques de ciberseguridad, como *malware*, *ransomware* o accesos no autorizados. Cualquier falla del sistema o accidente que cause interrupciones en nuestras

operaciones podría dar lugar a una interrupción material de nuestro negocio. Podríamos incurrir en costos adicionales para remediar los daños causados por interrupciones. Los incidentes de seguridad de terceros en vendedores, sub-procesadores y proveedores de servicios también podrían afectar a nuestros datos y operaciones mediante el acceso no autorizado a la información o la interrupción de los servicios, lo que en última instancia podría provocar pérdidas financieras. Un aumento de los ataques por correo electrónico (phishing y correo electrónico comercial comprometido) puede crear interrupciones en nuestro negocio y riesgos financieros.

La creciente incidencia de intentos de ataques de ciberseguridad puede llevar a incrementar los costos para protegernos y responder a cualquier evento, incluyendo personal adicional, consultores y protección de tecnologías. Cualquier compromiso de nuestra seguridad puede resultar en una violación aplicable a la privacidad y otras leyes, acceso no autorizado a nuestra información o la de otros, exposición financiera y legal significativa daña nuestra reputación, la pérdida o mal uso de la información y la pérdida de confianza en nuestras medidas de seguridad pueden afectar nuestro negocio. Además, los costos para reparar los eventos de seguridad no serán cubiertos por nuestro seguro.

Identificación de operaciones con carteles

La reciente designación de los cárteles mexicanos como organizaciones terroristas transnacionales efectuada por el Gobiernos de los Estados Unidos de América a ciertas organizaciones criminales asentadas en México, podría incrementar los procesos internos que llevamos a cabo a efectos de verificar los antecedentes de nuestros clientes y potenciales clientes. Podríamos no ser capaces de identificar si nuestros clientes tienen o no relaciones con dichas organizaciones criminales, lo cual podría implicar riesgos actualmente no identificados que podrían afectar nuestra operación.

Complicaciones en las relaciones con las comunidades locales pueden afectar de manera negativa la continuidad, reputación, liquidez y los resultados de operaciones de nuestro negocio.

Hacemos esfuerzos significativos para mantener buenas relaciones a largo plazo, así como constante comunicación con las comunidades vecinas en donde operamos o construimos Bienes Inmuebles incluyendo comunidades indígenas en donde previamente existen Inmuebles construidos en las regiones donde operamos. Sin embargo, no podemos asegurar que hayamos obtenido u obtendremos todos los permisos requeridos por dichas comunidades o que las mismas no tendrán o no desarrollarán intereses u objetivos que sean diferentes de, o incluso en conflicto con nuestros objetivos lo cual podría resultar en procedimientos legales y administrativos, disturbios civiles, protestas, cobertura mediática negativa, campañas o acción directa incluyendo pero no limitativa a peticiones al gobierno de revocar o negar nuestras concesiones, licencias y otros permisos para operar. Cualquiera de dichos eventos puede causar demoras o interrupciones en nuestras operaciones, resultar en restricciones operativas o mayores costos, o causar daño a nuestra reputación, liquidez y resultados de operaciones.

Es probable que no podamos ampliar con éxito nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo que podría afectar negativamente a nuestros ingresos derivados de las inversiones en dichos mercados y, por tanto, a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Conforme surjan oportunidades, podremos explorar adquisiciones de Activos en nuevos mercados o sectores. Si no logramos expandirnos a nuevos mercados o sectores, ello podría afectar negativamente a actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente Activos en nuestros mercados y sectores actuales también aplican a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, es probable que no podamos poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos aventurarnos, lo que podría afectar negativamente a nuestra capacidad para expandirnos en esos mercados o sectores, o para operar en ellos. Es probable que no podamos obtener la rentabilidad deseada de nuestras inversiones en nuevos mercados o sectores.

Los seguros sobre los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente nuestra condición financiera y el flujo de caja.

En términos de los Contratos de Arrendamiento, Fibra NEXT o el Arrendatario, según corresponda, serán responsables por los costos de cobertura de los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitar a las que se causen por daños, accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos. Los Activos podrán no contar con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tan elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, pérdidas causadas por guerra, disturbios, conflictos armados o que debido a la ubicación de los Bienes Inmuebles, se encuentren con amenazas de distintos orígenes, y que la comunidad y sus instituciones no estén en capacidad de manejar o gestionar adecuadamente los riesgos existentes para evitar que se conviertan en desastres. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra NEXT en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra NEXT. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones Totales, así como el precio de los CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en los Bienes Inmuebles, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2024, el 100% (cien por ciento) de los Bienes Inmuebles estaban

aseguradas (excluyendo el valor del terreno de Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestro Portafolio. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todos los Bienes Inmuebles en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un contrato de seguros se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones, así como el precio de los CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Creemos que disponemos de un seguro completo, que incluye seguros de bienes, accidentes e interrupción de la actividad empresarial. No estamos asegurados contra determinadas pérdidas que pueden no ser asegurables o no ser económicamente asegurables, incluidas, entre otras, las pérdidas causadas por disturbios o guerras. Al 31 de diciembre de 2024, el 100% (cien por ciento) de los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se encuentran asegurados. De conformidad con las recomendaciones del informe, ya hemos comenzado a ampliar nuestra cobertura de seguro según lo requerido. Si se produjera un siniestro no asegurado, podríamos perder tanto nuestra inversión en un Bien Inmueble como los beneficios y el flujo de caja previstos. Si una pérdida de este tipo está asegurada, podríamos vernos obligados a pagar deducible significativo en cualquier reclamación de recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría superar nuestra cobertura para la pérdida. Además, los futuros prestamistas pueden exigir dicho seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento de nuestros contratos de préstamo. Además, podemos reducir o interrumpir los seguros contra terrorismo, terremotos, inundaciones u otros en algunas o todos los Bienes Inmuebles en el futuro si el costo de las primas de cualquiera de estas pólizas supera, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo de pérdida. Además, si alguna de nuestras aseguradoras se declarara insolvente, nos veríamos obligados a sustituir la cobertura de seguro existente por otra aseguradora adecuada a precios potencialmente desfavorables, y cualquier reclamación pendiente correría el riesgo de ser cobrada. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o pérdidas superiores a nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo, precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados material y adversamente.

Los Arrendatarios pueden incumplir su obligación de mantener una cobertura de seguro.

En virtud de los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios podrían estar obligados a adquirir y mantener una cobertura de seguro de responsabilidad civil general y de daños a terceros. Si los Arrendatarios incumplen estas obligaciones, nos veremos obligados a contratar un seguro en su lugar y a emprender acciones para obtener el reembolso de dichos gastos. Estos costos y gastos imprevistos podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Además, si los Arrendatarios no mantienen un seguro suficiente o adecuado, podríamos ser considerados responsables de pérdidas atribuibles a dichos arrendatarios o a sus negocios, pérdidas que podrían no estar cubiertas por nuestras propias pólizas de seguro. En caso de que se produzca un siniestro en un Bien Inmueble cuyo Arrendatario no haya contratado o mantenido una cobertura de seguro adecuada, o respecto del cual nosotros mismos no mantengamos cobertura de seguro, podríamos perder una parte significativa de nuestra inversión de capital en dicho Bien Inmueble o de nuestros flujos de caja previstos en el mismo, al tiempo que seguiríamos obligados a atender el servicio de la deuda para la que dicho Bien Inmueble servía de garantía, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en los Bienes Inmuebles que conformarán el Portafolio podría verse afectada por las cláusulas de no competencia asumidas en cada momento en virtud de determinados Contratos de Arrendamiento.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en los Bienes Inmuebles podría verse afectada por determinadas cláusulas de no competencia asumidas por nosotros en los Contratos de Arrendamiento suscritos en cada momento con determinados Arrendatarios. Cualquier cláusula de no competencia podría impedirnos arrendar espacios a otros Arrendatarios en términos y condiciones más atractivos que los acordados con los actuales Arrendatarios que exigían la cláusula de no competencia. Estas cláusulas también limitan el número de arrendatarios potenciales para los Bienes Inmuebles. Si no conseguimos arrendar los Bienes Inmuebles disponibles en el momento oportuno debido a dichas limitaciones contractuales, ello podría afectar negativamente a nuestra actividad y a los resultados de nuestras operaciones.

La donación de ingresos a Fundación FUNO, A.C. podría representar una disminución en el monto de Distribuciones Totales a los Tenedores.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La entrega de dichos recursos podría disminuir los recursos disponibles que tengamos para llevar a cabo nuestras operaciones o efectuar Distribuciones Totales a los Tenedores, en el entendido de que, el porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

1.3.3 Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la Bolsa; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución o Distribución Total alguna al amparo de los CBFIs.

Los CBFIs no requieren una calificación crediticia.

Al no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores. En consecuencia, los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta Global. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

CBFIs de Tesorería.

Simultáneamente a la emisión de los CBFIs objeto de la Oferta Global, adicionalmente emitiremos 162,476,828 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y seis mil ochocientos veintiocho) CBFIs, de los cuales 144,650,000 (ciento cuarenta millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs serán entregados en o después de la Fecha de Liquidación como contraprestación por la adquisición del Portafolio Inicial. Ver sección "*2.1 Características de los CBFIs*". Estos CBFIs, hasta en tanto no se entreguen, serán CBFIs de Tesorería y no tendrán derechos económicos ni corporativos, sino que sean entregados a sus Tenedores. Cada vez que dichos CBFIs de Tesorería sean puestos en circulación, implicará una dilución en cuanto a la participación y/o derechos de los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs.

El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir independientemente de nuestro desempeño operativo, y es posible que usted no pueda revender sus CBFIs al Precio de Colocación o por encima del mismo.

La volatilidad en el precio de mercado de los CBFIs puede impedir que los tenedores puedan vender sus CBFIs al precio que habían pagado o por encima de este. El precio en el mercado de los CBFIs puede ser volátil y puede fluctuar significativamente en respuesta a un número de factores, la mayoría de los cuales no podemos controlar, incluyendo entre otros:

- las condiciones económicas generales y específicas del sector;
- las diferencias entre nuestros resultados financieros y operativos reales y los esperados por los inversionistas;
- la percepción que tienen los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de los sectores en los que operamos;
- nuestros resultados financieros y los cambios en las estimaciones o recomendaciones financieras de los analistas de valores o;
- el incumplimiento de las expectativas de rendimiento de los analistas;
- la aparición de amenazas sanitarias;
- nuevos conflictos o el recrudecimiento de los ya existentes en todo el mundo;

- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de las leyes y reglamentos existentes, incluidas las directrices fiscales, cuestiones medioambientales y normativa sobre inversiones aplicable al sector inmobiliario y a nuestra actividad y los CBFIs;
- la evolución de la normativa que nos afecta a nosotros o a nuestro sector;
- nuevas políticas y pronunciamientos contables;
- tendencias económicas generales en las economías y mercados financieros de Estados Unidos, América Latina o mundiales, incluidas las derivadas de guerras, atentados terroristas o respuestas a dichos acontecimientos;
- cambios en las proyecciones de ganancias o en los informes de investigación sobre nosotros o la industria inmobiliaria mexicana;
- problemas de seguridad en México;
- litigios y procedimientos de insolvencia que involucra a empresas públicas mexicanas;
- medidas y directrices relativas a la protección de los inversores minoritarios en empresas mexicanas;
- liquidez que afecte a los mercados bursátiles mexicanos;
- especulación de los medios de comunicación y del público;
- cambios en las calificaciones soberanas o perspectivas de los países latinoamericanos, particularmente México, o cambios en nuestras calificaciones o perspectivas o de otras empresas inmobiliarias;
- condiciones o acontecimientos políticos en México, Estados Unidos y en otra parte;
- las incorporaciones o salidas de miembros clave de la dirección; y
- cualquier aumento del endeudamiento que podamos contraer en el futuro.

Estos y otros factores pueden disminuir el precio del mercado de los CBFIs, independientemente de nuestro desempeño operacional actual. En caso de una caída en el precio del mercado de los CBFIs, usted podría perder una parte substancial o toda su inversión en los CBFIs. No podemos asegurar que el precio de los CBFIs no fluctuará significativamente.

El número de CBFIs disponibles para ventas futuras, podría afectar de manera adversa el precio del mercado de los CBFIs, y las ventas futuras de los CBFIs por parte nuestra, podrían diluir a los Tenedores actuales.

Las ventas de cantidades sustanciales de los CBFIs en el mercado bursátil o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir podrían afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs. Estas ventas, o la posibilidad de que ocurran, también pueden dificultarnos las ventas futuras de los CBFIs, en el momento y al precio que consideremos apropiados. Los Tenedores pueden vender sus CBFIs en el mercado bursátil sin la aprobación de una autoridad gubernamental de valores, con sujeción a ciertas limitaciones sobre el calendario, el importe y el método de las ventas impuestas por las leyes y reglamentos de valores aplicables y cualquier otra normativa que puedan aplicarse.

El ejercicio de la Opción de Sobreasignación, la emisión y colocación de los CBFIs Adicionales, así como la emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos y otras emisiones de CBFIs podrían diluir la tenencia de los Tenedores y tener un efecto adverso en el precio de mercado de dichos CBFIs.

El precio de mercado de los CBFIs podría verse afectado negativamente por el nivel de Distribuciones Totales.

La percepción del mercado sobre nuestro potencial de crecimiento y nuestras Distribuciones Totales actuales y potenciales, ya sea por operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor de mercado inmobiliario de los activos subyacentes, podrían ocasionar que los CBFIs se coticen a precios que difieran de nuestro valor neto de activo por CBFI. Para calificar como una FIBRA, la LISR mexicana nos obliga a que distribuyamos anualmente por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior a los Tenedores. Si retenemos flujo de efectivo operativo para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros fines, estos fondos retenidos, si bien incrementan el valor de nuestros activos subyacentes, podrían no incrementar de manera correspondiente el precio de mercado de los CBFIs.

El hecho de que incumplamos las expectativas del mercado con respecto a los beneficios y distribuciones futuros probablemente afectaría negativamente al precio de mercado de nuestros CBFIs.

Futuras ofertas de valores a un precio superior a los CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden otorgar preferencias a sus tenedores sobre los Tenedores y afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIS, y provocar su dilución.

Si en el futuro decidimos emitir CBFIs a un precio mayor o incurrir en endeudamiento, es posible que dichos valores o endeudamiento se rijan por documentos que contengan cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para realizar Distribuciones o Distribuciones Totales.

Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, incluyendo respecto a Distribuciones, más favorables que los de los CBFIs y puede resultar en dilución para los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento de cualquier otra forma dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, el momento o la naturaleza de nuestras ofertas o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de mercado de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Incrementos en las tasas de interés del mercado pueden resultar en una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de nuestros CBFIs será la rentabilidad de dividendos de los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) en relación con las tasas de interés del mercado. Un aumento en las tasas de interés de mercado puede llevar a los posibles compradores de CBFIs a esperar una mayor rentabilidad por dividendos y, si no somos capaces de pagar dicha rentabilidad, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBFIs les generen una rentabilidad por dividendos menor a las que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Los Tenedores podrían no tener derechos de preferencia que les den derecho a participar en futuras ofertas de CBFIs.

Conforme al Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs como parte de un aumento de capital, los titulares de CBFIs podrían no tener derecho a suscribir un número proporcional (o cualquier otro) de CBFIs para mantener su actual porcentaje de participación. Los derechos a suscribir CBFIs en estas circunstancias se conocen como derechos preferentes. En consecuencia, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nosotros y reduzcan el precio de mercado de los CBFIs.

Las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios en México son diferentes a las de Estados Unidos.

Bajo la Legislación Aplicable en México, las protecciones otorgadas a los Tenedores minoritarios y las obligaciones fiduciarias de los funcionarios y miembros de nuestro Comité Técnico son, en algunos aspectos, diferentes a las de Estados Unidos y algunas otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano concerniente a las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en Estados Unidos y los criterios aplicados en Estados Unidos para determinar la independencia de los miembros de nuestro Comité Técnico son diferentes de los criterios aplicables en virtud de las leyes y reglamentos mexicanos correspondientes. Además, en México no existen procedimientos para acciones colectivas o acciones derivadas de accionistas y existen diferentes requisitos procesales para interponer demandas de accionistas. Como resultado, en la práctica puede ser más difícil para los Tenedores minoritarios de CBFIs hacer valer sus derechos en contra nuestra y de los miembros de nuestro Comité Técnico o de los Tenedores mayoritarios de CBFIs, de lo que sería para los accionistas de una sociedad estadounidense.

Conforme a los CBFIs se restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de CBFIs de invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como titulares de CBFIs.

El Título establece que los Tenedores extranjeros de CBFIs sean considerados como Tenedores mexicanos en lo que respecta a su participación en el Fideicomiso y se considera que han acordado no solicitar la protección de sus gobiernos bajo la pena, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana. El Fideicomiso y los CBFIs establecen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o cumplimiento de nuestro Fideicomiso se rige por las leyes mexicanas y sólo podrá interponerse ante tribunales mexicanos competentes. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros hacer valer sus derechos como Tenedores ante tribunales distintos a los mexicanos.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o este incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra NEXT para hacer Distribuciones Totales. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones Totales, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de

incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Existe un mercado menos desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación. Adicionalmente, podría no mantenerse un mercado activo de CBFIs en la BMV, la cual es única bolsa de valores en la que se colocarán los CBFIs.

El Precio de Colocación en la Oferta Global será determinado conforme se describe en el presente Prospecto, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho Precio de Colocación con posterioridad a la Oferta Global y posteriormente a ella. El valor de los CBFIs en el mercado secundario podría verse afectado de manera material y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Global, el grado de interés de los inversionistas en Fibra NEXT, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo aquellos emitidos por compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de Fibra NEXT y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra NEXT o de la industria inmobiliaria;
iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribuciones o Distribución Total mayor;
iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevante;
vii. cambios en los principios contables;
viii. aprobación de legislación u otras disposiciones reglamentarias que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y
ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

La relativa volatilidad e iliquidez de los mercados de valores mexicanos puede limitar sustancialmente su capacidad para vender los CBFIs al precio y en el momento que el inversionista desee.

Invertir en valores que cotizan en mercados emergentes, como México, suele implicar un riesgo mayor que invertir en valores de emisores de Estados Unidos, y esas inversiones se consideran de naturaleza más especulativa. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, más concentrado en un número limitado de participantes institucionales y puede ser más volátil que los mercados de valores de Estados Unidos. También existe una concentración significativamente mayor en el mercado de valores mexicano que en los principales mercados de valores de Estados Unidos. Al 31 de marzo de 2025, la capitalización bursátil del Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) total ascendía aproximadamente a Ps. $6,493 billones y las 10 empresas más grandes en términos de capitalización bursátil representaban aproximadamente el 72.3% de la capitalización bursátil agregada de este mismo. En consecuencia, su capacidad para

vender los CBFIs en el mercado de valores mexicano al precio y en el momento que usted desee puede verse limitada.

Falta de liquidez de los CBFIs.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los CBFIs o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la Bolsa no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de la Oferta Global. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Si los analistas de valores no publican investigaciones o informes sobre nuestro negocio o si rebajan la calificación de los CBFIs o de nuestro sector, el precio de los CBFIs podría bajar.

El mercado de negociación de los CBFIs dependerá en parte de los estudios e informes que los analistas financieros o del sector publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Aunque existe la expectativa de que los analistas financieros cubran los CBFIs, no se puede asegurar que esto vaya a ocurrir. Además, si uno o varios de los analistas que sí nos cubren rebajan la calificación de nuestras acciones o de nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podríamos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría provocar un descenso del precio de los CBFI.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Es posible que en el futuro Fibra NEXT utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Fibra NEXT completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Fibra NEXT no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o Distribuciones de Efectivo.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de mercado de los CBFIs.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de los Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que serían aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de los CBFIs.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Los Activos estarán limitados a aquellos que se describen en el presente Prospecto y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. Actualmente, no tenemos ni podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y Activos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales depende de nuestros ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de los Arrendatarios, el exceso de oferta de Bienes Inmuebles similares a los nuestros, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales en el futuro.

No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o Distribuciones Totales en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones o Distribuciones Totales, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones o Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones y Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

Podemos vernos obligados a financiar las Distribuciones y Distribuciones Totales con capital de trabajo, el producto neto de la presente Oferta Global o una venta de Activos en la medida que las Distribuciones y Distribuciones Totales superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las Distribuciones y Distribuciones Totales con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender Activos puede obligarnos a deshacernos de

Activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las Distribuciones y Distribuciones Totales, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer Distribuciones y Distribuciones Totales en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe obligación de realizar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones de nuestro Administrador, únicamente está obligado a distribuir, por lo menos una vez al año, cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones y Distribuciones Totales, no existe obligación alguna por parte del Administrador, ni del Fiduciario, ni del Fideicomitente Inicial, ni de los Fideicomitentes Júpiter, ni del Representante Común, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni de los Intermediarios Colocadores de realizar dichas distribuciones. Los inversores potenciales deben tener en cuenta la posibilidad de que no realicemos Distribuciones y Distribuciones Totales, o de que el importe de dichas Distribuciones y Distribuciones Totales no sea comparable al de otras oportunidades de inversión alternativas.

Las Distribuciones y Distribuciones Totales serán efectuadas en Pesos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones Totales las realizaremos en Pesos. Cualquier fluctuación significativa en los tipos de cambio entre Pesos y Dólares u otras divisas podría tener un impacto adverso en las cantidades equivalentes en Dólares u otras divisas que los Tenedores reciban por la conversión. Además, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser fácilmente convertible a Dólares u otras divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares u otras divisas, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. No es posible predecir las fluctuaciones futuras en las tasas de cambio y el efecto de cualquier medida de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía de México.

1.3.4 Factores de riesgo relacionados con el sector industrial en México

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria.

El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que pretendemos operar tiende a ser cíclico y está ligado a la situación de las economías estadounidense y mexicana, así como a la percepción de los inversionistas sobre las situaciones económicas mundiales. Las fluctuaciones del PIB nominal, el aumento de la inflación, el incremento de las tasas de interés, el descenso de los niveles de empleo, la disminución de los niveles de inversiones y la actividad económica, la disminución de la demanda inmobiliaria, la disminución del valor de los Inmuebles y los periodos de desaceleración o recesión económica general o la percepción de que cualquiera de estos acontecimientos pueda producirse o se esté produciendo, han tenido un impacto negativo

en el mercado inmobiliario en el pasado y pueden afectar negativamente a nuestros resultados futuros. Además, el desempeño de las economías de los estados en los que operamos en México puede depender o ser impulsado por una o más industrias específicas y por otros factores que afectan a las economías locales.

Otros factores que pueden influir en la situación económica general o en mercados de bienes raíces locales incluyen: tendencias demográficas y de población, tendencias de empleo e ingresos personales, leyes que impacten el impuesto sobre la renta y otros impuestos, los cambios en las tasas de interés y la disponibilidad y costos de financiamiento, el aumento de los costos de operación (incluidas las primas de seguros, los servicios públicos y los impuestos sobre Inmuebles, debido a la inflación y otros factores que no necesariamente se compensan con el aumento de las Rentas), los cambios del precio del petróleo y energía, los costos de construcción y los fenómenos meteorológicos. Nuestra capacidad para reconfigurar rápidamente nuestro Portafolio en respuesta a cambios en las condiciones económicas es extremadamente limitada.

Además, algunos de los principales gastos, incluido en el futuro el servicio de la deuda, impuestos sobre la renta y sobre Bienes Inmuebles y costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar negativamente nuestra capacidad para responder oportunamente a las disminuciones en el rendimiento de nuestras propiedades industriales y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de las operación y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado periodos de desaceleración o recesión económica y descensos en la demanda de Bienes Inmuebles y servicios relacionados en el pasado, incluyendo, en 2020 y 2021, como consecuencia de la pandemia de COVID-19. Cualquier recesión y/o desaceleración del sector inmobiliario podría afectarnos en el futuro y podría dar lugar a:

- una disminución de las Rentas que cobramos o condiciones menos favorables para los nuevos arrendamientos o las renovaciones de los Contratos de Arrendamiento;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio;
- cambios adversos en las condiciones financieras de arrendatarios y compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores con respecto a nuestras propiedades disponibles;
- vacantes o nuestra incapacidad para rentar espacios en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- el aumento de las tasas de interés, el incremento de los costos de arrendamiento, el aumento de los costos de producción de materiales de construcción, el aumento de los costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en condiciones favorables y la escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual podría incrementar nuestros costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;
- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente recesión económica mundial;

- cambios en las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, las leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, y los cambios en la aplicación de las mismas;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de repercutir costos a nuestros clientes;
- la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluidas otras sociedades de inversión inmobiliaria, FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar los terrenos adquiridos conforme a los planes existentes; y
- el aumento de los gastos, incluidos, entre otros, los costos de los seguros, laborales, precios de la energía, gravámenes inmobiliarios y otros impuestos, así como los costos derivados del cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, y las restricciones a nuestra capacidad para repercutir los gastos a los Arrendatarios.

Adicionalmente, esperamos que un número limitado de instituciones financieras mantengan la totalidad o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones situadas en Estados Unidos. Dependiendo del saldo de efectivo que tengamos en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, nuestros saldos pueden no estar cubiertos por los programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de falta de pago o quiebra de cualquier banco con el que mantengamos una relación comercial. El incumplimiento o la quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto adverso importante en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Además, los periodos de desaceleración o recesión económica, el aumento de las tasas de interés, la disminución de la demanda de Inmuebles o la percepción pública de que cualquiera de estos acontecimientos puede producirse, podrían dar lugar a una disminución general de los arrendamientos o a un aumento de la incidencia de falta de pagos de Renta bajo los Contratos de Arrendamiento existentes. Si no podemos operar los Bienes Inmuebles para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda, podrían verse afectados material y adversamente.

Los aumentos de las tasas de interés podrían provocar una disminución de la demanda de inversiones en FIBRAs como la nuestra, ya que los inversionistas buscan inversiones con mayores rendimientos o rentabilidades.

Es probable que estemos expuestos a condiciones generales en los mercados de deuda y de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a futuros compradores de CBFIs a exigir un mayor rendimiento o retorno sobre la inversión, y por lo tanto disminuir la demanda de inversiones en FIBRAs como nosotros. Cualquier reducción en la demanda como resultado de un incremento en las tasas de interés podría disminuir el valor de los CBFIs y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Las acciones de los competidores de Fibra NEXT pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Bienes Inmuebles o pudieran afectar la capacidad de Fibra NEXT para hacer crecer su patrimonio.

Fibra NEXT competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Fibra NEXT. Consideramos que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Fibra NEXT pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México.

Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Fibra NEXT. Asimismo, si los competidores de Fibra NEXT ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con los Bienes Inmuebles, Fibra NEXT correría el riesgo de perder Arrendatarios, y se vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Fibra NEXT en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Fibra NEXT podría verse afectado adversamente.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra NEXT de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra NEXT de vender los Bienes Inmuebles en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios al Portafolio oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra NEXT. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Bienes Inmuebles en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Fibra NEXT de disponer de los Bienes Inmuebles en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra NEXT, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Bienes Inmuebles, no se puede garantizar que Fibra NEXT podrá vender los Bienes Inmuebles con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra NEXT puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Fibra NEXT, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra NEXT incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. Fibra NEXT es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Bienes Inmuebles. Si Fibra NEXT o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Fibra NEXT podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra NEXT podría estar sujeta a ser deslistada de la Bolsa, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si Fibra NEXT no es capaz de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en el control interno de Fibra NEXT en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra NEXT.

1.3.5 Factores de riesgos sociales, ambientales, la zona geográfica en la que invertimos

Nuestras operaciones están sujetas a numerosas leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad, y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad o probable violación de las leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones y Activos están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y locales relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de los recursos naturales. El Gobierno Federal ha implementado un programa de protección ambiental a través de la promulgación de numerosos reglamentos, reglas y normas oficiales ambientales en materias como planeación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación lumínica y sonora artificial, disposición de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y contaminación del suelo, entre otras. Las autoridades federales y locales mexicanas, incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales tienen la facultad de iniciar acciones civiles, ambientales, administrativas y penales por la violación de las leyes y reglamentos ambientales, incluyendo la facultad de clausurar los Inmuebles que no cumplan con lo anterior.

Prevemos que la regulación de nuestras operaciones comerciales en virtud de las leyes y reglamentos medioambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más estricta con

el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hubiera, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más estrictos tendría sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de inversión de capital o situación financiera.

Además, en virtud de las leyes y reglamentos mexicanos en materia de medio ambiente, somos responsables solidarios con los Arrendatarios de los costos de reparación de la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación haya sido causada por el Arrendatario. Aunque los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario es responsable del costo de las medidas de reparación, no podemos garantizar que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones. Si alguno de los Arrendatarios contaminara el suelo de los Bienes Inmuebles y no tomara las medidas de remediación o no pagara el costo de las mismas, estaríamos obligados a llevar a cabo la remediación nosotros mismos y podríamos ser considerados responsables de cualquier daño, lo que podría afectar material y adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con la Ley General de Cambio Climático y sus reglamentos, estamos sujetos a diversas obligaciones medioambientales que pueden afectar a nuestros resultados financieros. Además, México ha promulgado recientemente una ley que permite la interposición de demandas colectivas en relación con responsabilidades medioambientales. En virtud de dicha legislación, podemos estar sujetos a demandas colectivas que pueden afectar a nuestra situación financiera, o que pueden tener un efecto material adverso sobre nosotros o nuestras propiedades. Además, los requisitos y esfuerzos para hacer frente al cambio climático a través de leyes federales, estatales, regionales e internacionales que exigen la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, o emisiones de gases de efecto invernadero, pueden dar lugar a riesgos económicos e incertidumbre para nuestro negocio. Estos riesgos podrían incluir costos de tramitación y obtención de permisos, impuestos adicionales, así como de instalación de los equipos necesarios para reducir las emisiones con el fin de cumplir los nuevos límites de gases de efecto invernadero u otras normas tecnológicas exigidas. Dada la naturaleza incierta de los requisitos legales y reglamentarios actuales y futuros en materia de emisiones de gases de efecto invernadero a nivel federal, estatal, regional e internacional, no es probable predecir el impacto sobre las operaciones o la situación financiera, ni hacer previsiones razonables de los costos potenciales que puedan derivarse de dichos requisitos.

Estamos expuestos a las probables repercusiones de futuros cambios climáticos y podríamos vernos obligados a aplicar normativas nuevas o más estrictas, lo que podría dar lugar a pérdidas imprevistas que podrían afectar a nuestra actividad y situación financiera.

Estamos expuestos a riesgos físicos potenciales derivados de probables cambios futuros en el clima. Los Bienes Inmuebles pueden estar expuestos a fenómenos meteorológicos catastróficos poco frecuentes, como fuertes tormentas, sequías, terremotos, inundaciones, incendios forestales u otros fenómenos meteorológicos extremos. Si aumenta la frecuencia de los fenómenos meteorológicos extremos, nuestra exposición a estos fenómenos podría aumentar y podría afectar a las operaciones de los Arrendatarios y a su capacidad para pagar el alquiler. Contamos con una amplia cobertura de seguros para mitigar nuestro riesgo de siniestros, en cantidades y de un tipo que consideramos apropiados para los mercados en los que se ubican cada uno de los Bienes Inmuebles y sus operaciones comerciales, teniendo en cuenta el riesgo de cambio climático.

Podemos vernos perjudicados como propietarios, gestores y promotores inmobiliarios en el futuro por probables impactos en la cadena de suministro o por normas de eficiencia energética

o reglamentos sobre gases de efecto invernadero más estrictos para los sectores de la construcción comercial. El cumplimiento de las nuevas leyes o reglamentos relativos al cambio climático, incluido el cumplimiento de los códigos de construcción "verdes", puede obligarnos a realizar mejoras en los Bienes Inmuebles existentes o dar lugar a un aumento de los costos de operación que tal vez no podamos repercutir eficazmente a los Arrendatarios. Cualquiera de estas leyes o reglamentos también podría imponer costos sustanciales a los Arrendatarios, afectando así a la situación financiera de los Arrendatarios y a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento y para arrendar o volver a arrendar los Bienes Inmuebles. No podemos garantizar que no existan otras condiciones de este tipo o que no puedan surgir en el futuro. Los impactos potenciales del cambio climático futuro en los Bienes Inmuebles podrían afectar adversamente nuestra capacidad para arrendar, desarrollar o vender esos Bienes Inmuebles o para obtener préstamos utilizando dichos Bienes Inmuebles como garantía y podrían afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además de los riesgos identificados anteriormente derivados de controles legales y reglamentarios reales o potenciales, las condiciones meteorológicas adversas, la subida del nivel del mar, el aumento de las temperaturas y otros efectos que puedan atribuirse al cambio climático pueden afectar a cualquier sector manufacturero en términos de costos directos (por ejemplo, daños materiales y perturbación de las operaciones) e indirectos (por ejemplo, perturbación de los clientes y proveedores y aumento de las primas de seguros). En la medida en que esas condiciones afecten negativamente a nuestras operaciones, podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra NEXT podría incumplir dichas normas.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, contaminación del suelo, agua, administración del agua, manejo integral de los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos) entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas y de actividades u obras que causen daños ambientales.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo, Fibra NEXT puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad solidaria como propietaria de los Bienes Inmuebles. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con los Bienes Inmuebles

podría resultar en costos de remediación o multas, clausuras, penalidades, la reparación o compensación del daño u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Bien Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra NEXT, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles de Fibra NEXT conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades por daño al medio ambiente. Conforme a dichas leyes, Fibra NEXT puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con los Bienes Inmuebles.

Conforme a lo anterior, Fibra NEXT no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra NEXT.

Los empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestro Portafolio serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los proveedores de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

Inversión en Bienes Inmuebles ubicados en zona restringida.

En caso de que Fibra NEXT decidiera adquirir Bienes Inmuebles y/o derechos sobre dichos Bienes Inmuebles ubicados en zonas restringidas, es decir, la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición y/o inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra NEXT no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra NEXT podría no ser capaz de adquirir/invertir en Bienes Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Algunos Bienes Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los ocupantes de dichos Bienes Inmuebles.

Algunos de los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible "aislar" al Bien Inmueble de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecer la máxima seguridad posible a los integrantes de dicho Bien Inmueble. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que Fibra NEXT tendría que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

1.3.6 Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.

Régimen de Inversión.

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente no se ha invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, podría existir el riesgo de que el fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para más información favor de consultar la sección *"3.2.4 Legislación aplicable y Régimen fiscal"*, del presente Prospecto.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

En cualquier momento pueden modificarse las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o municipales mexicanos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos. No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, podría generarse la obligación de pago del IVA, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el

IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este base y alcance, por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de la adquisición de propiedades. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, dichos montos deben ser reembolsados a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los cuarenta Días Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales podría verse afectada material y adversamente.

La incapacidad de Fibra NEXT para mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs podría tener consecuencias adversas.

Fibra NEXT pretende cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. El cumplimiento de dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las mismas disposiciones, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal de Fibra NEXT para seguir calificando como una Fibra. Incluso si el Emisor cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los Bienes Inmuebles y los orígenes de los ingresos de Fibra NEXT. Todas las Distribuciones y Distribuciones Totales serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra NEXT (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra NEXT no cumpla con dichos requisitos, podrá ser necesario, entre otras cosas, cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra NEXT, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores.

Los impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o la revaluación de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.

Fibra NEXT podría estar obligada a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con sus propiedades. En su caso, los impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revaluación de las propiedades. En el supuesto de que los impuestos prediales aumenten, la capacidad para efectuar Distribuciones podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Tratándose del ISAI o su equivalente, dependiendo de la ley aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el bien inmueble correspondiente, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o un conjunto de adquisiciones actualizan los supuestos de causación de dichas contribuciones y, por tanto, Fibra NEXT esté sujeta al pago del dicho impuesto o su equivalente. De tal suerte, es posible que tenga que pagar dichos impuestos en relación con la adquisición de los Activos que califiquen como bienes inmuebles, así como en relación con los inmuebles que, en su caso, se adquieran en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa y base para determinar estos impuestos podría variar.

Interpretación de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

No se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por el Fiduciario y/o el Administrador; particularmente, no se puede asegurar que las autoridades fiscales competentes concuerden con la interpretación o aplicación que el Fiduciario y/o el Administrador efectúen en relación con el alcance de diversos términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra NEXT podría estar forzada a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra NEXT para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a las Fibras conforme a la LISR, Fibra NEXT debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Bienes Inmuebles y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra NEXT podría estar obligada a mantener Activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra NEXT también podría estar obligada a realizar Distribuciones en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra NEXT. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra NEXT para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

1.3.7 Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar de manera negativa nuestro negocio.

Estamos constituidos en México y todos los Activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera y/o el resultado de operaciones pueden verse afectados por las condiciones económicas generales, depreciaciones o devaluaciones del Peso frente al Dólar, la volatilidad, la inflación, las tasas de interés, cambios en la legislación fiscal y la regulación, los índices de criminalidad y otros acontecimientos económicos, políticos o sociales en México o que le afecten, sobre los que no tenemos control. Según el INEGI, en 2022, 2023 y 2024 el PIB mexicano creció un 3.9%, 3.3% y un 1.2% respectivamente. Además, en el pasado, México ha experimentado crisis económicas y periodos prolongados de lento crecimiento económico, causados por factores internos y externos sobre los que no tenemos control, mismos que han tenido un impacto negativo en nosotros. No podemos garantizar que esas condiciones no se repitan en el futuro o que, si lo hacen, no tengan un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y/o el resultado de operaciones.

La economía mexicana se ha caracterizado por altas tasas de interés tanto en términos reales como nominales. En 2024 y 2023, la tasa de interés promedio de los certificados bursátiles mexicanos (CETES) a 28 días fue de aproximadamente 10.72% y 11.10%, respectivamente. En consecuencia, en la medida en que incurramos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas. En el cuarto trimestre de 2024 y 2023, el Peso se devaluó frente al Dólar en 4.3% y evaluó 4.1%, respectivamente, en términos nominales. En consecuencia, la apreciación o depreciación del peso frente al Dólar afecta a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Además, durante 2019 y 2020, la calificación de la deuda soberana de México estuvo sujeta a revisiones a la baja y perspectivas negativas por parte de las principales agencias calificadoras como resultado de la evaluación de dichas agencias sobre la capacidad financiera general del gobierno de México para pagar sus obligaciones y su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros a medida que vencen, citando, entre otros factores, preocupaciones con la empresa petrolera estatal (Petróleos Mexicanos o "PEMEX"), y la debilidad en las perspectivas macroeconómicas debido, entre otras cosas, a las tensiones comerciales y las decisiones políticas. En 2023 y 2024, Moody's mantuvo la calificación de la deuda soberana de México en Baa2 con perspectiva estable, mientras que S&P afirmó la calificación BBB de México con perspectiva estable, y Fitch mantuvo su calificación BBB- también con perspectiva estable. En 2025, las agencias calificadoras han seguido expresando un cauto optimismo, citando la prudente gestión fiscal de México, la resistencia de las finanzas públicas y la solidez de las cuentas externas, aunque persisten las preocupaciones estructurales, en particular en relación con los pasivos financieros de PEMEX y su capacidad de inversión a largo plazo. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas revisiones a la baja de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro.. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas revisiones a la baja de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas disminuciones de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. Estas disminuciones podrían afectar negativamente a la economía mexicana y, en consecuencia, a nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o al precio del mercado de los CBFIs, y podrían afectar a nuestra calificación y a los tipos de interés a los que obtenemos préstamos transfronterizos.

Nuestro negocio puede ser materialmente afectado por las condiciones económicas generales en México, incluyendo la tasa de inflación, prevaleciendo las tasas de interés y los cambios en las tasas de cambio entre el Peso y el Dólar. La disminución del PIB mexicano, los periodos de crecimiento negativo y/o el aumento de la inflación o de los tipos de interés pueden dar lugar a una disminución de la demanda o de los precios de nuestros servicios y productos o a un cambio hacia servicios y productos de menor margen. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, es posible que no podamos reducirlos en caso de que se produzca alguno de los acontecimientos mencionados y, en consecuencia, nuestros márgenes de beneficio podrían verse afectados negativamente.

Además, algunos de nuestros principales gastos, incluido el servicio de deuda, los impuestos sobre la renta y predial y los costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de responder de manera oportuna a caídas en el desempeño de los Bienes Inmuebles y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado períodos de desaceleración o recesión económica y caídas en la demanda de bienes raíces y servicios relacionados en el pasado, incluso recientemente, en 2020 y 2021, como resultado de la pandemia de COVID-19. Cualquier recesión y/o caída del sector inmobiliario puede volver a afectarnos en el futuro y dar lugar a:

- una disminución general del precio de los alquileres o condiciones menos favorables para nuevos arrendamientos o renovaciones;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio industrial e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores frente a los Bienes Inmuebles disponibles;
- vacantes o nuestra imposibilidad de alquilar espacio en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- tasas de interés más altas, mayores costos de arrendamiento, mayores costos de construcción, cadenas de suministro en dificultades para materiales de construcción, mayores costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en términos favorables y escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual podría aumentar nuestra costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;
- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente crisis económica mundial;
- cambios en leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de transferir costos a nuestros clientes;
- competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión inmobiliaria, FIBRAs y fondos de inversión institucionales;

- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar terrenos adquiridos de conformidad con los planes existentes; y
- aumentos en los gastos que incluyen, entre otros, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, evaluaciones de bienes raíces y otros impuestos y costos de cumplimiento de leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, y restricciones en nuestra capacidad de traspasar gastos a los Arrendatarios.

Además, esperamos que un número limitado de instituciones financieras conserven todo o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones ubicadas en los Estados Unidos. Dependiendo de nuestro saldo de efectivo en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, es posible que nuestros saldos no estén cubiertos por programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de incumplimiento o quiebra de cualquier banco con el que mantenemos una relación comercial. La ocurrencia de cualquier incumplimiento o quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo.

Más aun, los períodos de desaceleración o recesión económica, aumento de las tasas de interés o disminución de la demanda de bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podrían resultar en una disminución general de los alquileres o una mayor incidencia de incumplimientos en los contratos de arrendamiento existentes. Si no podemos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs y nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura de servicio de deuda. Podrían verse afectados material y adversamente.

Los acontecimientos políticos y sociales en México, así como los cambios en las políticas del Gobierno Federal, podrían tener un impacto negativo en nuestro negocio y en los resultados de nuestras operaciones.

En México, la inestabilidad política ha sido un factor determinante en la inversión empresarial. Cambios significativos en las leyes, políticas públicas y/o regulaciones o el uso de referendos públicos (consultas populares) podrían afectar la situación política y económica de México, lo que a su vez podría afectar negativamente nuestro negocio. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían paralizar y evitar la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto negativo importante en la política económica mexicana y, por lo tanto, también en nuestro negocio. No podemos predecir el impacto que las condiciones políticas, económicas y sociales tendrán en la economía mexicana. Adicionalmente, no podemos garantizar que los acontecimientos políticos, económicos o sociales en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

El Gobierno Federal ha introducido cada vez más cambios significativos en las políticas y normativas y podría seguir haciéndolo en el futuro. El Gobierno Federal podría recortar el gasto en el futuro como lo ha hecho en el pasado, lo que puede afectar negativamente el crecimiento económico. Las acciones del Gobierno Federal, como las implementadas para controlar la inflación, los recortes al gasto federal y otras regulaciones y políticas pueden incluir, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad,

situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas gubernamentales o normativas que impliquen o afecten a nuestra gestión, operaciones y régimen fiscal.

La administración del expresidente López Obrador tomó y la nueva administración a cargo de la Presidente Claudia Sheinbaum podría continuar tomando acciones que han minado significativamente la confianza de los inversionistas en las empresas privadas tras los resultados de los referendos públicos, como las reformas constitucionales previstas, incluyendo la reforma judicial, la cancelación de proyectos públicos y privados autorizados por administraciones anteriores, lo que podría provocar subsiguientes revisiones de la calificación soberana de México.

El 18 de marzo de 2025, la Presidencia de la República publicó en el DOF el decreto por el cual se establece un nuevo marco jurídico para la organización y funcionamiento del sector energético en México. Dicha reforma contempla la expedición de ocho nuevas leyes y reforma de tres ordenamientos con el objetivo de fortalecer la rectoría del Estado en la planificación, regulación y operación de los sectores eléctrico y de hidrocarburos.

Los inversionistas y las agencias de calificación crediticia pueden mostrarse cautelosos ante las políticas del partido político Movimiento de Regeneración Nacional o "MORENA", que podrían contribuir a disminuir la resistencia de la economía mexicana en caso de una recesión económica mundial. No podemos asegurar que no se tomen medidas similares en el futuro, lo que podría tener un efecto negativo en la economía mexicana.

Las elecciones presidenciales, legislativas y de otros niveles de gobierno se llevaron a cabo en México el 2 de junio de 2024 y, Claudia Sheinbaum, de la coalición gobernante Morena, fue elegida presidente de México, quien asumió el cargo el pasado 1 de octubre de 2024. Se espera que la presidente Sheinbaum, exjefa de gobierno de la Ciudad de México y exsecretaria de Medio Ambiente de la misma ciudad, continúe con las políticas sociales y económicas de su predecesor, el Sr. López Obrador. Además, la coalición Morena cuenta con una mayoría calificada de dos tercios en la Cámara de Diputados y cerca de una mayoría calificada en el Senado. Esta nueva configuración política podría otorgar a la coalición Morena una autoridad sustancial para implementar cambios significativos en la Constitución, leyes, políticas y regulaciones de México, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos garantizar que estos eventos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal relativas a la economía, las condiciones sociales y políticas, el medio ambiente, las empresas estatales o controladas por el Estado o las instituciones financieras estatales o reguladas por el Gobierno Federal, pueden tener un impacto material en las entidades del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado financiero y en los precios y rendimientos de los valores mexicanos. Dichas acciones y políticas pueden incluir incrementos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites a las importaciones y otras acciones, cualquiera de las cuales puede tener un impacto negativo en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs y puede afectar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales.

No podemos predecir el impacto que la inestabilidad económica, social y política en México, o que afecte a dicho país, pudiera tener sobre nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o sobre el precio de mercado de los CBFIs, así como sobre las condiciones de mercado y los precios de nuestros valores. Estos y otros acontecimientos futuros, sobre los cuales no tenemos control, en el entorno económico, político o social mexicano podrían causar trastornos en nuestras operaciones comerciales y en nuestros ingresos netos.

La reducción de la oferta, el aumento de los precios y otras restricciones que afecten al suministro de recursos clave, como el agua y la electricidad, pueden afectar a la industria de la construcción y al funcionamiento de Bienes Inmuebles para arrendamiento en México.

Las industrias de la construcción e inmobiliaria en México dependen de la disponibilidad de recursos como el agua y la electricidad. La reducción en el suministro, el aumento de los precios y otras restricciones que afecten al suministro de agua y electricidad pueden afectar negativamente nuestros planes de construcción o modificar dichos planes en el futuro, o a las operaciones de los Arrendatarios y, por tanto, a su capacidad para cumplir con sus obligaciones y, como consecuencia, afectar negativamente a nuestro negocio, condiciones financieras y resultados de operación.

Varias reformas constitucionales han sido propuestas y están sujetas a aprobación e implementación.

Desde septiembre de 2024, se han aprobado diversas reformas constitucionales. El 31 de octubre de 2024 se aprobó la reforma constitucional en materia de en materia de áreas y empresas estratégicas prevé, entre otros, los siguientes cambios (i) se modifica la naturaleza jurídica de las Empresas Productivas del Estado (PEMEX y CFE) para convertirlas en Empresas Públicas del Estado; (ii) se dispone que corresponde exclusivamente a la Nación la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, y que las leyes secundarias determinarán la forma en la que los particulares podrán participar en las demás actividades de la industria eléctrica, las cuales no pueden tener prevalencia sobre la Empresa Pública del Estado (CFE) cuya esencia es cumplir con su responsabilidad social y garantizar la continuidad y accesibilidad del servicio de electricidad; (iii) se establece que la planeación y el control del sistema eléctrico nacional tendrán por objetivo preservar la seguridad y autosuficiencia energética de la Nación y proveer al pueblo de la electricidad al menor precio posible, evitando el lucro, para garantizar la seguridad nacional y soberanía a través de la Empresa Pública del Estado que se establezca; (iv) se establece que son áreas estratégicas el litio, el servicio de internet que provea el Estado y las actividades que realicen las Empresas Públicas del Estado, especificando que no se otorgarán concesiones para explotación, exploración o beneficios del litio; (v) se derogan los artículos transitorios del decreto por el que se aprobó la reforma constitucional en materia energética en 2013 que se opongan al decreto referido.

El pasado 20 de diciembre de 2024, el Poder Ejecutivo Federal publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional mediante la cual se extinguen siete órganos autónomos (la reforma constitucional de simplificación administrativa), entre ellos, la Comisión Reguladora de Energía (CRE), la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH), la Comisión Federal de Competencia Económica (la COFECE), el Instituto Federal de Telecomunicaciones (el IFT), entre otros. En virtud de esta reforma constitucional, las funciones que actualmente desempeñan la CRE y la CNH serán transferidas a la Secretaría de Energía (SENER) y como siguiente paso, el

Congreso de la Unión deberá realizar las adecuaciones necesarias a las leyes secundarias en materia energética. Al respecto, el 18 de marzo de 2025, la presidente Sheinbaum publicó en el Diario Oficial de la Federación ciertas reformas legales en materia de hidrocarburos, mediante el decreto por el que se promulgan la Ley del Sector Eléctrico (LSE), la Ley de la Comisión Nacional de Energía (Ley de la CNE), la Ley de la Empresa Pública del Estado; Comisión Federal de Electricidad (Ley de la CFE), la Ley de Planeación y Transición Energética, la Ley de Biocombustibles y la Ley de Geotermia, Ley del Sector Hidrocarburos (LSH), la Ley de la Comisión Nacional de Energía (Ley de la CNE) y la Ley de la Empresa Pública del Estado; Petróleos Mexicanos (Ley de PEMEX), y se modifican la Ley del Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo y la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y decreto por el que se reforma la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos. Asimismo, con la reforma constitucional de simplificación administrativa, las funciones que desempeñan la COFECE y el IFT (en materia de competencia económica) serán transferidas una nueva autoridad en materia de libre competencia y concurrencia, desconcentrada de Poder Ejecutivo, que contará con personalidad jurídica y patrimonio propio, estará dotada de independencia técnica y operativa en sus decisiones, organización y funcionamiento, y se garantizará la separación entre la autoridad que investiga y la que resuelve los procedimientos. La reforma constitucional en materia de competencia económica que se refiere a las reformas relacionadas con la nueva organización y naturaleza de la nueva autoridad en materia de libre competencia y concurrencia entrará en vigor 180 días después de la promulgación de la nueva legislación en materia de competencia económica o las reformas a la ley de competencia vigente.

La reforma constitucional en materia del Poder Judicial fue presentada por el Ejecutivo Federal el 5 de febrero de 2024. Desde su presentación inicial, el proyecto pasó por múltiples modificaciones durante su proceso legislativo, lo que refleja tanto la complejidad de los cambios propuestos como la necesidad de adaptarlos a las preocupaciones de diversos actores políticos y sociales. El objetivo principal de esta reforma es transformar el funcionamiento del Poder Judicial para garantizar mayor transparencia, accesibilidad y eficiencia en la impartición de justicia. Con la nueva administración de la presidente Sheinbaum, el proyecto de decreto avanzó con rapidez en el Congreso de la Unión. En septiembre de 2024, la Cámara de Diputados aprobó la reforma, y días después fue ratificada por el Senado. Posteriormente, recibió el respaldo de la mayoría de los Congresos estatales y finalmente se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2024, formalizando su entrada en vigor. La reciente reforma judicial en México incluye la elección de jueces mediante voto popular y cambios significativos en la estructura y poderes de la Suprema Corte de Justicia, podría socavar la independencia del poder judicial y crear incertidumbre legal. La elección de jueces y magistrados bajo dicha reforma se llevó a cabo el 2 de junio de 2025. Esta reforma podría afectar negativamente el entorno empresarial en México, generando riesgos para las empresas y los actores internacionales que operan en el país.

El 30 de septiembre de 2024, se promulgó una reforma constitucional relacionada con la transferencia de las funciones de la Guardia Nacional a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) que consolida el mando militar de la Guardia Nacional. La reforma también estipula que el personal de la Policía Federal debe cesar su servicio en la Guardia Nacional y ser reasignado a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, lo que significa que el control sobre el personal de la Sedena se volvería absoluto.

No podemos anticipar el impacto potencial de las reformas constitucionales mencionadas anteriormente u otras que MORENA pueda decidir implementar en el futuro. Estas (y otras) reformas alterarán el marco legal y regulatorio en México, creando incertidumbre en nuestras

operaciones y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras y regulatorias.

Además, no podemos garantizar que la situación política actual, o los desarrollos futuros en México, no afectarán negativamente nuestro negocio, posición financiera, resultados operativos, flujos de efectivo y/o perspectivas.

Cambios en las tasas de intercambio entre el Peso y el Dólar y otras monedas pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y/o resultados de operaciones.

Debido a que una parte de nuestros ingresos están y estarán denominados en Pesos, y que una parte de nuestra deuda futura puede estar denominada en Dólares, si el valor del Peso disminuye frente al Dólar, nuestro costo de financiación aumentará. Además, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar en Pesos el importe de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

En 2009, 2010 y 2011, el valor del Peso experimentó una fluctuación importante como reflejo de la volatilidad en los mercados de divisas debido a una desaceleración económica en Estados Unidos y otros países. Las condiciones económicas mundiales en 2016 fueron complejas y volátiles principalmente como resultado de la incertidumbre en torno a la decisión de la Junta de la Reserva Federal de Estados Unidos de subir las tasas de interés y las elecciones presidenciales en Estados Unidos. Además, las fluctuaciones de los tipos de cambio se han visto exacerbadas por la importante caída de los precios del petróleo. En 2020, 2021 y 2022, los mercados de divisas y el valor del Peso experimentaron una volatilidad significativa como consecuencia de la pandemia de COVID-19. Otros acontecimientos similares podrían producirse en el futuro.

Una severa depreciación o valorización del Peso puede resultar en la intervención del gobierno como ha ocurrido en otros países o en alteraciones del mercado de divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente y desde 1982 no ha restringido el derecho o la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En consecuencia, los cambios en el valor del Peso en relación con el Dólar pueden afectar negativamente a nuestra situación financiera y / o resultados de las operaciones, o el precio de mercado de los CBFIs, y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores.

Los cambios en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, o la aparición de una guerra comercial y aumentos en los aranceles, pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Los cambios en las políticas comerciales, los tratados y la imposición de aranceles a escala mundial, o la percepción de que estos cambios podrían producirse, podrían afectar negativamente a la cadena de suministro mundial e influir en el apetito de las empresas por descentralizar la fabricación intensiva en mano de obra a jurisdicciones con bajos costos laborales, como México.

La administración de Estados Unidos del presidente Donald J. Trump en su segundo mandato, pretende establecer aún mayores restricciones al comercio en general, así como aumentos significativos de los aranceles sobre determinados bienes importados a Estados Unidos, en particular de China, Canadá y México, y pretende adoptar medidas para restringir el comercio

de determinados bienes, más restrictivas que las impuestas durante su primer mandato presidencial de 2017 al 2021. Asimismo, la administración actual del presidente Trump, recientemente ha manifestado públicamente la intención de implementar cambios y aumentos en los aranceles frente a diversos países y en específico ante México, Canadá y China; al respecto actualmente no se tiene claridad de qué políticas arancelarias terminarán siendo implementadas para México-Estados Unidos. Como se anticipó anteriormente, en respuesta al problema de la inmigración ilegal y el narcotráfico a través de la frontera entre Estados Unidos y México, el 1 de febrero de 2025, el presidente Trump anunció la imposición de aranceles del 25% sobre todos los productos importados de México a Estados Unidos. Los aranceles inicialmente entrarían en vigor a partir de la medianoche del 4 de febrero de 2025, sin embargo, el 3 de febrero de 2025, el presidente Trump y la presidente Sheinbaum acordaron una pausa de 30 días en la implementación de dichos aranceles, período en el que ambos países negociarían. Posteriormente, el 4 de marzo de 2025, los aranceles del 25% sobre los productos importados de México a Estados Unidos entraron en vigor, no obstante, continúan constantes negociaciones y cambios a la fecha para definir el resultado final de dichos aranceles. A la fecha no es posible predecir si los aranceles volverán a entrar en vigor y en dado caso, bajo que términos se impondrán lo mismo. Asimismo, la presidente Sheinbaum ha reiterado que México podría tomar medidas en retaliación a los aranceles que Estados Unidos llegue, en su caso, a imponer a México, como, por ejemplo, en imponer tarifas a los productos importados de Estados Unidos a México. Las políticas que pretende esta nueva administración de Estados Unidos podrían crear incertidumbre con respecto a, entre otras cosas, los acuerdos comerciales existentes y propuestos, el libre comercio en general y los aumentos potencialmente significativos de los aranceles sobre los bienes importados a Estados Unidos, en particular de México, Canadá y China. Las políticas comerciales que aplicará el gobierno del presidente Trump y la medida en que el actual gobierno consiga aprobar la legislación comercial son inciertas, y es posible que se anuncien nuevas medidas restrictivas del comercio.

Además, la elección de Donald J. Trump en noviembre de 2024 y las victorias del Partido Republicano tanto en la Casa Blanca como en ambas cámaras del Congreso de los Estados Unidos podrían conducir a la continuación o aumento de los aranceles y la introducción de otras políticas comerciales proteccionistas. Estas políticas podrían incluir la renegociación o terminación de acuerdos comerciales, la imposición de impuestos fronterizos, cierres fronterizos, mayores aranceles sobre bienes importados desde México y otras medidas que podrían afectar particularmente a la economía mexicana. La posibilidad de un aumento en las barreras comerciales y los costos asociados con el comercio entre Estados Unidos y México podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana en su conjunto y en nuestro negocio.

La imposición de aranceles sobre bienes importados de México a Estados Unidos podría impactar negativamente la economía mexicana al reducir la actividad comercial, el comercio bilateral la inversión extranjera directa.

Debido a que muchos de nuestros clientes se dedican a la producción industrial, incluidas las exportaciones fuera de México, cualquier cambio desfavorable en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, como los controles de capital o los aranceles, puede tener un efecto negativo en los niveles de fabricación, los niveles de comercio y las industrias, incluyendo la logística y en general en todos aquellos aspectos que se relacionen con el *nearshoring*, que dependen del comercio, la manufactura y el comercio, así como afectar la posición competitiva de México como centro de fabricación y exportación además de afectar la demanda de nuestras propiedades. Cualquier incremento en las tensiones comerciales o una

guerra comercial, o noticias y rumores de recrudecimiento de una guerra comercial potencial, podría tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y el precio de cotización de los CBFIs.

Los desarrollos en EE.UU. y en otros países pueden afectar de manera negativa la economía de México, nuestros negocios, condición financiera y/o los resultados de operaciones, así como el precio en el mercado de los CBFIs.

La economía mexicana y los negocios, la situación financiera y los resultados de operación de las compañías mexicanas pueden verse afectadas en diversos grados por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos adversos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas. Por ejemplo, en octubre de 2017 los precios de mercado de los instrumentos de deuda y capital mexicanos experimentaron una caída significativa como resultado de la crisis financiera asiática. En el segundo semestre de 1998 y principios de 1999, los precios de mercado de los valores mexicanos se vieron afectados negativamente por las crisis económicas de Rusia y Brasil. En el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de mercado de los instrumentos de deuda y capital mexicanos disminuyeron significativamente como consecuencia de la crisis financiera en Estados Unidos y el resto del mundo. Otros eventos geopolíticos, como la salida del Reino Unido de la Unión Europea, los cambios en la política monetaria de Estados Unidos y el conflicto militar entre Ucrania y Rusia, han contribuido a una alta volatilidad e incertidumbre en diversos mercados financieros, lo que puede afectar a las economías emergentes, como México, y puede afectar nuestra capacidad para obtener financiamiento o para refinanciar nuestro endeudamiento.

Además, la economía de Estados Unidos influye en gran medida en la economía mexicana y, por lo tanto, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), una revisión de las políticas, incluidas las políticas relativas a las restricciones a las inversiones en los sectores del petróleo y la electricidad en México, u otros acontecimientos relacionados que afecten a la política comercial de Estados Unidos con respecto a México, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, por ejemplo, disminuyendo las remesas de los trabajadores mexicanos en Estados Unidos para México y afectando negativamente al comercio bilateral y a la inversión extranjera directa en México. Las condiciones económicas en México se han correlacionado cada vez más con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y, posteriormente, el T-MEC, que ha inducido una mayor actividad económica entre los dos países y ha aumentado las remesas de fondos de los inmigrantes mexicanos que trabajan en Estados Unidos para los residentes mexicanos.

Se espera que la renegociación T-MEC ocurra en 2026 y podría introducir nuevos términos que impacten la economía y la creación de empleo en México. Aunque el T-MEC tiene como objetivo modernizar las relaciones comerciales, su implementación y efectos a largo plazo siguen siendo inciertos. Cualquier cambio desfavorable en los términos del T-MEC u otros acuerdos comerciales podría afectar negativamente nuestras operaciones comerciales y desempeño financiero.

Adicionalmente, cualquier renegociación de tratados comerciales o cambios en la política exterior por parte de la nueva administración de los Estados Unidos de América podría afectar variables macroeconómicas críticas para la estabilidad económica de México, como tasas de interés, tipos

de cambio e inflación. El gobierno mexicano también podría implementar acciones de represalia, como imponer restricciones a las importaciones de productos estadounidenses o a las exportaciones de productos mexicanos hacia Estados Unidos.

Estas acciones y sus consecuencias económicas y políticas pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que, a su vez, podría impactar el valor y la demanda de nuestras propiedades, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos asegurar que los desarrollos en las políticas comerciales y los aranceles no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Es posible que las políticas implementadas por el nuevo gobierno de Trump tengan como objetivo la negociación anticipada del tratado, no siendo posible evaluar las posibles consecuencias de ello en nuestro negocio y las Distribuciones a los Tenedores inclusive antes del 2026.

Así mismo, cualquier acción tomada por la actual administración de Estados Unidos o México, incluyendo cambios al T-MEC y/u otras políticas del gobierno de Estados Unidos que pudieran ser adoptadas por la administración estadounidense, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, como reducciones en los niveles de remesas, reducción de la actividad comercial o del comercio bilateral o disminución de la inversión extranjera directa en México. Además, la percepción de que Estados Unidos y otros países adopten medidas proteccionistas podría reducir el comercio internacional, las inversiones y el crecimiento económico.

Las consecuencias económicas y políticas podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, así como el precio en el mercado de los CBFIs. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otro lugar no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

México es una economía de mercado emergente, con riesgos para nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones gubernamentales mexicanas relativas a la economía y a las empresas estatales podrían tener un impacto significativo en las entidades del sector privado mexicano en general, así como en las condiciones del mercado, los precios y los rendimientos de los valores mexicanos. A la fecha del presente Prospecto MORENA cuenta con la mayoría calificada en la Cámara de Diputados.

Desde el 1 de septiembre de 2024, el Congreso mexicano ha aprobado reformas constitucionales de amplio alcance, incluidas: (i) modificaciones significativas al sistema judicial, incluida la elección de todos los jueces, magistrados federales y ministros de la Suprema Corte de Justicia por voto popular, permitiendo a los ciudadanos votar por aproximadamente 1,600 cargos judiciales en diferentes tribunales de México, (ii) la eliminación de organismos gubernamentales autónomos, como la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Comisión Reguladora de Energía o "CRE", el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, o "INAI", el Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT), el Consejo Nacional de

Evaluación de la Política de Desarrollo Social o "Coneval") y la COFECE, (iii) la transferencia de la Guardia Nacional a la Secretaría de Defensa; y (iv) la reforma de la supremacía constitucional, que limita las facultades del sistema judicial para revisar, impugnar y, en última instancia, invalidar las reformas constitucionales. Dicha reforma potencialmente permite al partido en el gobierno aprobar propuestas de reforma constitucional sin el apoyo de los legisladores de la oposición ni cualquier impugnación judicial para su invalidación.

No podemos predecir la naturaleza ni el alcance de futuras reformas legales o constitucionales, ni su posible promulgación. Sin embargo, medidas adicionales que cuestionen la autonomía de las instituciones gubernamentales o la independencia del sistema judicial podrían afectar negativamente la economía mexicana, socavar la confianza de los inversionistas y afectar nuestras operaciones comerciales y resultados financieros. Cualquier cambio en las leyes, políticas o regulaciones como resultado de dichas reformas podría afectar significativa y adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos.

No podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana tampoco podemos asegurar que estos acontecimientos, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto negativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de las operaciones o el precio en el mercado de los CBFIs. Además, nuestra condición financiera, resultados de operaciones y prospectos y consecuentemente el precio en el mercado de nuestras CFBIs pueden verse afectados por las fluctuaciones monetarias, la inflación, los tipos de interés, la regulación, los impuestos, la inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en México o que le afecten.

En el pasado, la economía mexicana ha sufrido déficits en la balanza de pagos y escasez de reservas de divisas. Actualmente no existen controles de cambio en México; sin embargo, México ha impuesto controles de cambio en el pasado. De conformidad con las disposiciones del T-MEC, si México experimentara graves dificultades de balanza de pagos o la amenaza de las mismas en el futuro, México tendría derecho a imponer controles de cambio a las inversiones realizadas en México, incluidas las realizadas por inversionistas estadounidenses y canadienses. Los valores de empresas de países con mercados emergentes tienden a verse influidos por las condiciones económicas y de mercado de otros países con mercados emergentes. Los países de mercados emergentes, incluidos Argentina y Venezuela, han experimentado recientemente importantes recesiones económicas y volatilidad en los mercados. Estos acontecimientos podrían tener efectos adversos en las condiciones económicas y los mercados de valores de otros países de mercados emergentes, incluido México.

Las futuras crisis sanitarias y su impacto en las condiciones económicas y comerciales podrían afectar negativamente a nuestro negocio, nuestros resultados operativos y nuestra situación financiera.

Los brotes de enfermedades y otras condiciones de salud pública podrían tener un impacto negativo significativo en nuestros ingresos, rentabilidad y negocio. Por ejemplo, la pandemia de COVID-19 causó una interrupción sustancial de las actividades comerciales en todo el mundo, incluyendo interrupciones en la fabricación y otros paros laborales, cierres, ralentizaciones o retrasos de fábricas y otros negocios; restricciones y limitaciones impuestas a trabajadores y fábricas; cuarentenas y otras limitaciones a la capacidad de viajar y reincorporarse al trabajo; escasez y retrasos en la producción o el envío de productos o materias primas; y cierres de fronteras.

Las perturbaciones en las economías locales y globales como resultado de futuras crisis sanitarias, incluyendo cualquier pandemia o epidemia, podrían interrumpir nuestras operaciones y tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos.

Incremento en los precios de energía, materias primas, equipo o salarios podrían aumentar nuestros costos de operación.

Nuestro negocio está significativamente expuesto al precio de la energía, a las materias primas y sus componentes incluyendo, entre otros, el precio del cemento y el acero, así como al precio de compra o renta de equipo. Ciertos insumos utilizados en las operaciones son susceptibles a fluctuaciones significativas en los precios, sobre los cuales tenemos poco control. Los precios de algunos de estos insumos se ven afectados en gran medida por los precios de las materias primas, como el petróleo y el acero. Si bien los precios del petróleo crudo habían mantenido una tendencia alcista en los últimos años, a principios de 2020, el conflicto entre Arabia Saudita y Rusia, agravado por los efectos de la crisis mundial causada por la COVID-19, provocó un colapso de los precios del crudo. En 2022, debido al conflicto entre Rusia y Ucrania, y al hecho de que Rusia es el segundo mayor exportador de petróleo del mundo y el mayor productor de gas natural, los precios mundiales del petróleo experimentaron un repunte con respecto a los niveles anteriores. En 2024, los precios del petróleo y el gas experimentaron una ligera disminución en comparación con 2023 debido a la estabilidad del suministro mundial. Además, durante 2025, la evolución de la política comercial y la producción de petróleo provocaron una caída significativa de los precios del petróleo, especialmente debido a los aranceles a las importaciones impuestos por Estados Unidos. No podemos asegurar que los precios de las materias primas o insumos relevantes vayan a disminuir en el futuro. Los aumentos sustanciales de los precios de esas materias primas suelen resultar en aumentos de los costos de operación de nuestros proveedores o contratistas y, en consecuencia, en aumentos de los precios que cobran por sus productos o servicios. Además, la creciente demanda de mano de obra, especialmente cuando va unida a una escasez globalizada de mano de obra calificada, puede dar lugar a una inflación salarial significativa. En la medida en que no seamos capaces de repercutir en nuestros clientes los aumentos de los precios de nuestros insumos clave o los aumentos de los salarios que debemos pagar, nuestros márgenes de operación podrían verse afectados negativamente.

En términos generales, esperamos que los Contratos de Arrendamiento prevean aumentos anuales en las rentas para compensar la inflación. En el caso de los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento suele estar vinculado al INPC, que mide la variación en los precios que pagan los consumidores por una canasta básica de productos y servicios, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. Por consiguiente, el INPC podría no reflejar con precisión la inflación real. Además, dado que los aumentos en las rentas se producen anualmente, los ajustes por inflación no se reconocen hasta el año siguiente. En consecuencia, los aumentos en las rentas para compensar la inflación podrían diferirse y no reflejar la inflación real. En el caso de los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares, el aumento está vinculado a la tasa de inflación en Estados Unidos, que históricamente ha sido inferior a la inflación mexicana. En consecuencia, los aumentos en las rentas podrían no ser suficientes para compensar el aumento real en nuestros costos derivado de una mayor inflación en México.

El activismo y los disturbios laborales, o la incapacidad de mantener relaciones laborales satisfactorias, podrían afectar negativamente nuestros resultados de operaciones.

El activismo y los disturbios laborales pueden afectar negativamente nuestras operaciones y por lo tanto afectar de manera negativa nuestro negocio, liquidez, condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas o el precio del mercado de los CBFIs. No podemos asegurarle que nosotros o nuestros contratistas no experimenten disturbios laborales, activismo, disputas o acciones en el futuro, incluyendo como resultado de las leyes y regulaciones laborales que recientemente han sido promulgadas o que entren en vigor en el futuro, algunas de las cuales pueden ser significativas y podrían afectar de manera negativa nuestro negocios, liquidez o condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas (ya sea directamente o por virtud de su efecto en nuestros contratistas) o por el precio en el mercado de nuestro CBFIs.

La promulgación en México de una reforma a las disposiciones aplicables en materia de subcontratación laboral, que implicó cambios a las leyes laborales, de seguridad social y fiscales, podría afectar nuestras operaciones en México.

En noviembre de 2020, el poder ejecutivo del gobierno mexicano propuso al Congreso mexicano una reforma a diversas disposiciones laborales y fiscales, incluida la Ley Federal del Trabajo, la LISR y la LIVA, con el objetivo de restringir el uso de esquemas de subcontratación de personal. Esta reforma fue aprobada por el Congreso mexicano y entró en vigor en abril de 2021. La reforma laboral contempla tres componentes principales: (i) una limitación significativa a la subcontratación de servicios (tanto outsourcing como *insourcing*), (ii) el establecimiento de un tope a la obligación de reparto de utilidades a los empleados por parte de los empleadores, y (iii) la no deducibilidad para efectos del ISR, así como la imposibilidad de acreditar el IVA, respecto de pagos relacionados con esquemas de subcontratación prohibidos.

En lo que respecta a la limitación de subcontratación de servicios, la reforma prohíbe todo tipo de subcontratación de personal, salvo ciertos acuerdos comerciales en los que el personal que presta los servicios no se encuentre bajo la dirección del beneficiario y realice actividades distintas al objeto social del contratante, como podría ocurrir con los servicios que consideran especializados por su naturaleza. Esta prohibición es aplicable tanto a los prestadores de servicios subcontratados por terceros como a entidades del mismo grupo empresarial (*insourcing*). Los prestadores de servicios especializados deberán realizar un proceso de registro ante las autoridades laborales. Si bien estos cambios ya han sido implementados por nosotros, es posible que en el futuro repercutan en la forma en que dirigimos nuestro negocio, así como en las condiciones y los precios a los que los subcontratistas nos prestan servicios.

En cuanto a las modificaciones relacionadas con la obligación de reparto de utilidades de las entidades mexicanas, la reforma laboral establece un límite a la cantidad máxima que una empresa tendrá que pagar a un empleado por este concepto (el monto mayor entre tres meses de salario o el promedio de las cantidades pagadas por concepto de reparto de utilidades en los últimos tres años), lo que puede reducir las cantidades pagadas por varias empresas por concepto de reparto de utilidades; sin embargo, aquellas empresas que subcontraten servicios tendrán la obligación de pagar reparto de utilidades a partir de los tres meses siguientes a la fecha en que la reforma entró en vigor. Esto podría impactar el costo de los servicios que recibimos de varios de nuestros subcontratistas, lo que a su vez puede dar lugar a incrementos en los precios que nos cobran, que podríamos ser incapaces de trasladar a los Arrendatarios, afectando nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La reforma laboral también establece que no serán deducibles los pagos relacionados con la subcontratación de servicios que no se consideren especializados y que no cumplan con los requisitos correspondientes, lo cual podría afectar aún más a varios de nuestros subcontratistas y los precios a los que dichos subcontratistas nos prestan servicios, afectando en última instancia a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Si necesitamos contratar servicios especializados, seremos responsables solidarios por las obligaciones laborales y fiscales del proveedor de los servicios especializados, en caso de que éste no cumpla con sus obligaciones respecto del personal empleado para prestar dichos servicios especializados. Es probable que esta responsabilidad aumente nuestra responsabilidad civil y pueda afectar nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La concentración geográfica de los Activos en estados ubicados en regiones específicas de México podría dejarnos vulnerables ante una recesión económica en ciertas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, resultando en una disminución de nuestros ingresos o de otra manera impactando negativamente nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial ubicados en los mercados de la Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Querétaro y Quintana Roo, proporcionaron aproximadamente 56.0%, 36.0%, 6.7% y 1.3% de la ABR estabilizada, respectivamente, y el 57.2%, 36.0%, 6.4% y 0.4%, respectivamente, de nuestra RFA al 31 de marzo de 2025. Como resultado de la concentración geográfica de Bienes Inmuebles en estos estados, estamos particularmente expuestos a probables desaceleraciones en estas economías locales, otros cambios en las condiciones del mercado inmobiliario local y desastres naturales que ocurran en esas áreas (como huracanes, inundaciones, terremotos y otros). En caso de producirse, las pérdidas causadas por daños a las instalaciones físicas podrían superar los límites preestablecidos en cualquiera de nuestras pólizas de seguro. En caso de cambios económicos adversos o de otro tipo en estos estados, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales pueden verse afectados material y adversamente.

Los Activos del Portafolio se concentran en el sector inmobiliario industrial en México, y nuestro negocio podría verse afectado negativamente por una recesión económica en este sector.

La concentración de nuestros Activos puede exponernos al riesgo de recesiones económicas en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si los Bienes Inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria, lo que pudiera ocasionar que nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y Distribuciones Totales se vean afectados material y adversamente.

Los riesgos de violencia por la inseguridad en México podrían aumentar, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados.

Actualmente México está experimentando altos niveles de violencia y crimen debido, entro otros, a las actividades del crimen organizado. A pesar de las medidas adoptadas por los esfuerzos del gobierno mexicano, el crimen organizado (especialmente delitos relacionados con drogas)

persiste y opera en México. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas han tenido y podrán tener un impacto negativo en la economía mexicana o sobre nuestras operaciones en el futuro. La presencia de violencia entre los cárteles de drogas y entre éstos y las fuerzas del orden y las fuerzas armadas mexicanas, o un aumento de otros tipos de delitos, suponen un riesgo para nuestro negocio y podrían afectar negativamente la continuidad del mismo. No podemos asegurar que los niveles de delincuencia con violencia en México o su expansión a una mayor extensión de México, sobre la cual no tenemos control, no aumentarán y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía del país y en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra NEXT.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Fibra NEXT, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra NEXT.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Fibra NEXT. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Fibra NEXT sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos. En consecuencia, nuestra situación financiera y rentabilidad podrían verse afectadas negativamente.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los Inmuebles de Fibra NEXT son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio podría afectar nuestros ingresos y los resultados de operación. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Cambios a las políticas gubernamentales de los Estados Unidos.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos como resultado, entre otros factores, la entrada en vigor del T-MEC y la creciente actividad económica entre ambos países.

El T-MEC fue ratificado por los cuerpos legislativos de México, Estados Unidos y Canadá, aunque requerirá revisión y renovación periódica de acuerdo con sus términos. Se espera una revisión del T-MEC en 2026 y los resultados de la misma dependerán de factores inciertos y ajenos a nuestro negocio y es difícil prever si el resultado de dicha revisión tendrá un efecto negativo en nuestros negocios y operaciones, la fluctuación entre las divisas de los países involucrados y otros factores.

Actualmente, existe poca certeza respecto futuras políticas de los Estados Unidos con respecto a asuntos importantes para México y su economía, particularmente en cuanto a comercio y migración. No puede asegurarse ni es predecible cuál será el resultado de la entrada en vigor y revisión periódica del T-MEC el impacto que tendrá sobre la economía mexicana. Adicionalmente, el presidente de los Estados Unidos electo podría anunciar planes para imponer tarifas arancelarias y para controlar la inmigración desde México, lo que podría crear fricción entre ambos países y reducir la actividad económica. Avances en estas áreas y otros eventos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía mexicana y en nuestro negocio y resultados de operación, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra NEXT.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Años anteriores el Banco de México ha disminuido su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. En el corto y mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra NEXT.

Restricción a la capacidad de los Tenedores extranjeros de los CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de los CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a los CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BMV podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran a recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o NIIF, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los NIIF podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

1.6 Documentos de Carácter Público

La oficina principal del Emisor se ubica en Montes Urales 620, Piso 1, Lomas de Chapultepec, IV Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000. Tel. +52 (55) 8000 8000.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en las oficinas de la BMV, las cuales se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 255, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de BMV: http://www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: https://www.gob.mx/cnbv.

El Administrador podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Jorge Humberto Pigeon Solórzano (jpigeon@fibranext.mx) al teléfono 55-4170-7782.

Asimismo, una vez que concluya la Oferta Global, de conformidad con la LMV y disposiciones legales aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Col. Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, C.P. 05120, Ciudad de México, a la atención de Jesús Landero Martínez, Tel. 55 8659 5325 y/o 55 8659 5300.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2. LA OFERTA.

2.1. Características de los CBFIs

Tipo de Oferta	Oferta global consistente en una oferta pública primaria en México y simultáneamente una oferta privada primaria internacional bajo la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, sin expresión de valor nominal.
Valor nominal de los CBFIs	Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal.
Fiduciario Emisor	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.
Fideicomitente Inicial	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Clave de Pizarra	NEXT 25.
Denominación	Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación	Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por CBFI.
Bases para Determinar el Precio de Colocación	El Precio de Colocación se determinará, entre otras cosas, con base en: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Portafolio Inicial y de los Activos que puedan ser adquiridos en el futuro, (iii) los avalúos del Portafolio Inicial y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.
Número de CBFIs de la Oferta Global	76,000,000 (setenta y seis millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).
Número de CBFIs de la Oferta en México	73,324,894 (setenta y tres millones trescientos veinticuatro mil ochocientos noventa y cuatro) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 77,184,099 (setenta y siete millones ciento ochenta y cuatro mil noventa y nueve) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México).
Número de CBFIs de la Oferta Internacional	2,675,106 (dos millones seiscientos setenta y cinco mil ciento seis) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y 2,815,901 (dos millones

	ochocientos quince mil novecientos un) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional).
Número de CBFIs en circulación al terminar esta Oferta Global	76,000,000 (setenta y seis millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), en adición a los 118,150,000 (ciento dieciocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs que serán entregados como contraprestación por la aportación del Portafolio Inicial en o inmediatamente después de la Fecha de Liquidación, para un total de 198,150,000 (ciento noventa y ocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs (considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).
CBFIs de Tesorería	Hasta 162,476,828 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos setenta y seis mil ochocientos veintiocho) CBFIs, de los cuales 144,650,000 (ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs serán entregados a los Aportantes en o después de la Fecha de Liquidación como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial, conforme se describe en el apartado "*Adquisición del Portafolio Inicial*" de la sección "*3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso*" del presente Prospecto.
Monto Total de la Oferta Global	Ps. $7,600,000,000.00 (siete mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y Ps. $8,000,000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).
Monto Total de la Oferta en México	Ps. $7,332,489,400.00 (siete mil trescientos treinta y dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y Ps. $7,718,409,900.00 (siete mil setecientos dieciocho millones cuatrocientos nueve mil novecientos Pesos /100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México).
Monto Total de la Oferta Internacional	Ps. $267,510,600.00 (doscientos sesenta y siete millones quinientos diez mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y Ps. $281,590,100.00 (doscientos ochenta y un millones quinientos noventa mil cien Pesos 00/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional).

CBFIs Adicionales	Conforme lo determinado por nuestro Comité Técnico Inicial, podemos, mediante instrucción del Administrador, colocar, al mismo Precio de Colocación y en los mismos términos y condiciones de la Oferta Global, un agregado de hasta un 20% (veinte por ciento) de CBFIs adicionales del total de la Oferta Global como parte de la misma Oferta Global sin considerar la Opción de Sobreasignación, para cubrir demanda en exceso, en función de lo determinado por los Intermediarios Colocadores, por las condiciones de los mercados en cada una de las jurisdicciones donde se realiza la Oferta Global dada su característica internacional.
Opción de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinco) CBFIs (cifra que representa el 96.48% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la "Opción de Sobreasignación en México") y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) CBFIs (cifra que representa el 3.52% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) (la "Opción de Sobreasignación Internacional" y, conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la "Opción de Sobreasignación"). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Oferta Global. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Para más información, ver la sección *"2.3 Plan de Distribución"* del presente Prospecto. En el supuesto de que los Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público inversionista un total de 4,000,000 (cuatro millones) de CBFIs adicionales, que representarán hasta el 5.26% (cinco punto veintiséis por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación).
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	22 de julio de 2025.
Fecha de la Oferta Global	23 de julio de 2025.
Fecha de Cierre de Libro	23 de julio de 2025.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos	23 de julio de 2025.
Fecha de Emisión	24 de julio de 2025.
Fecha de Registro en BMV	24 de julio de 2025.
Fecha de Liquidación	25 de julio de 2025.
Forma y plazo para liquidar los CBFIs	Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 1 (un) Día Hábil contado a partir de la Fecha de Registro en BMV. La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval.
Mecanismo de la Oferta Global	La Oferta Global de los CBFIs se realizará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Recursos Netos Derivados de la Oferta Global	Ps. $7,222,979,467.58 (siete mil doscientos veintidós millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y siete Pesos 58/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) y Ps. $7,622,979,467.58 (siete mil seiscientos veintidós millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y siete Pesos 58/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación).
Recursos Netos Derivados de la Oferta en México	Ps. $6,968,739,528.76 (seis mil novecientos sesenta y ocho millones setecientos treinta y nueve mil quinientos veintiocho Pesos 76/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y Ps. $7,354,660,023.76 (siete mil trescientos cincuenta y cuatro millones seiscientos sesenta mil veintitrés Pesos 76/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México).
Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional	Ps. $254,239,938.82 (doscientos cincuenta y cuatro millones doscientos treinta y nueve mil novecientos treinta y ocho Pesos 82/100 M.N.) (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y Ps. $268,319,443.82 (doscientos sesenta y ocho millones trescientos diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos 82/100 M.N.) (considerando el ejercicio de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional).
Destino de los Recursos	Los recursos de la Oferta Global se utilizarán para el pago de los conceptos que se describen en la sección *"2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos"*, del presente Prospecto.

Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los adquirentes participarán en igualdad de condiciones. Los posibles adquirientes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo "*Factores de Riesgo*".
Acto Constitutivo / Fideicomiso	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso 7401.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común.
Administrador	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Agente Estructurador	MexCap Partners, S.C.
Patrimonio del Fideicomiso	El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente: (i) con la Aportación Inicial; (ii) con los Activos Iniciales; (iii) con los Recursos Derivados de la Emisión; (iv) con las cantidades derivadas de las Rentas; (v) con los Activos que, de tiempo en tiempo, se adquieran; (vi) con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos; (vii) con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso; (viii) con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) con los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs; (x) con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) con cualesquier cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes y derechos fideicomitidos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; (xii) con los Derechos Fideicomisarios (incluyendo las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas) correspondientes a los Fideicomisos Subsidiarios; (xiii) con las participaciones en el capital social del Administrador; y (xiv) con las demás cantidades que, de tiempo en tiempo, sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa.
Características relevantes de los Activos que comprenderán el Patrimonio del Fideicomiso	El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m^2 de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con

216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. La tasa de ocupación de los Activos correspondientes al Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025 es del 100.0% del ABR estabilizada. Al 31 de marzo del 2025, los Activos correspondientes al Portafolio Inicial están arrendados a un total de 32 Arrendatarios bajo 36 Contratos de Arrendamiento.

Derechos que confieren a los Tenedores

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido de 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.

Derechos de Voto

Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso.

Restricciones para transferencia de CBFIs

Toda transmisión de CBFIs, posterior a la primera emisión y colocación entre los Tenedores, a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; lo anterior, en el entendido de que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) la Familia de Control, y (iii) Fibra Uno; en el caso de los últimos dos incisos (ii) y (iii) incluyendo cualesquiera mecanismos a través de los cuales

	controlen la tenencia de los CBFIs o derechos relacionados con los mismos.
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, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.
Fuente de Distribuciones	Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.
Amortización de los CBFIs	Los CBFIs no serán amortizables.
Obligaciones de Pago	No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.
Garantías:	Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Lugar y Forma de Pago:	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Representante Común:	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal Aplicable	Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones Totales o compra venta de

	estos instrumentos es el previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para más información relativa al régimen fiscal, ver sección *"3.–El Fideicomiso – 3.2 Descripción del Negocio - 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal"*, del presente Prospecto.
Intermediarios Colocadores en México:	(i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, (iii) Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, (iv) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, (v) BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., (vi) Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y (vii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
Intermediarios Internacionales	(i) BofA Securities, Inc., (ii) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., (iii) Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, (iv) Goldman Sachs & Co. LLC, (v) Citigroup Global Markets Inc., (vi) J.P. Morgan Securities LLC, (vii) Morgan Stanley & Co LLC y (viii) Scotia Capital (USA) Inc.
Seguros	Al 31 de marzo de 2025, el 100% de los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se encuentran asegurados conforme a las prácticas de mercado.
Legislación	Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable de México.
Listado	Los CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha otorgado su autorización para la inscripción en el RNV y autorización de la oferta pública de los CBFIs, mediante oficio número 153/1522/2025, de fecha 16 de julio de 2025. Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2025-045 en el RNV. La inscripción de los CBFIs en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

2.2. Destino de los Recursos

Considerando un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100) por CBFI, y asumiendo que:

(i) Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales no ejerzan la Opción de Sobreasignación, el Emisor espera recibir en la Oferta Global, Ps.$7,600,000,000.0 (siete mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez descontados los Gastos de la Oferta Global y el IVA aplicable a la totalidad del Portafolio Inicial por aproximadamente Ps.$1,558,563,883.37 (mil quinientos cincuenta y ocho millones quinientos ochenta y tres mil ochocientos treinta y tres Pesos 37/100), recibiremos Ps.$5,664,415,584.20 (cinco mil seiscientos sesenta y cuatro millones cuatrocientos quince mil quinientos ochenta y cuatro Pesos 20/100), disponibles para ser invertidos en Activos.

(ii) Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales ejerzan la Opción de Sobreasignación, el Emisor espera recibir en la Oferta Global aproximadamente Ps.$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez descontados los Gastos de la Oferta Global y el IVA aplicable a la totalidad del Portafolio Inicial por aproximadamente Ps.$1,558,563,883.37 (mil quinientos cincuenta y ocho millones quinientos ochenta y tres mil ochocientos treinta y tres Pesos 37/100), recibiremos Ps.$6,064,415,584.20 (seis mil sesenta y cuatro millones cuatrocientos quince mil quinientos ochenta y cuatro Pesos 20/100), disponibles para ser invertidos en Activos.

Lo anterior fue calculado considerando un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla resume las fuentes y destino estimados de recursos netos en relación con la Oferta Global considerando un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI:

	Oferta Global sin ejercicio de la Opción de Sobreasignación		**Oferta Global considerando la totalidad del ejercicio de la Opción de Sobreasignación**	
	Ps.	%	Ps.	%
Fuente				
Recursos Brutos de la Oferta Global	$7,600	100%	$8,000	100%
Recursos Totales	**7,600**	**100%**	**$8,000**	**100%**
Usos				
Gastos de la Oferta Global	$377	4.96%	$377	4.71%
IVA aplicable al Portafolio Inicial	$1,558	20.50%	$1,558	19.48%
Inversiones en Activos industriales	$5,665	74.54%	$6,065	75.81%
Total	**$7,600**	**100%**	**$8,000**	**100%**

El monto de efectivo y CBFIs que el Emisor pagará o emitirá a cambio del Portafolio Inicial se determinará de acuerdo con ciertos criterios descritos en la sección "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto. La contraprestación que el Emisor pague por estos Activos en las Operaciones de Formación podría exceder su valor justo de mercado.

Los Recursos Netos de la Oferta Global serán utilizados principalmente para la adquisición de Activos y/o terrenos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad para formar parte del Portafolio y para el desarrollo de Activos y para capital de trabajo, pudiendo ser utilizados para el pago de parte del Portafolio Inicial. Desde esta etapa inicial, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio ya sea en el corto o mediano plazo, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas, tanto de E-Group como de terceros relacionados o no relacionados. Algunas de estas oportunidades se encuentran actualmente en negociación con ciertas partes; sin embargo, la consumación de cualquier transacción de este tipo sigue sujeta a una incertidumbre, incluyendo el logro de términos comerciales y de otro tipo a ser acordados con dichas partes y el cumplimiento previo de diversas condiciones corporativas y regulatorias, como se describe en este Prospecto. El equipo directivo del Administrador considera que estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de los Tenedores. Adicionalmente, podríamos asumir en el futuro deuda de terceros como parte de las operaciones de adquisición descritas.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, en todos los casos de conformidad con las políticas de conflicto de interés. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple

con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores. Para mayor información, ver la sección "*3.3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios*" y "*Factores de riesgo relacionados con nuestras propiedades y operaciones – Podemos ser incapaces de completar adquisiciones que harían crecer nuestro negocio e, incluso si consumamos dichas adquisiciones, podemos fracasar a la hora de integrar y operar con éxito los Activos adquiridos*" y "*Podemos en un futuro adquirir Activos que tengan gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos incurrir en nuevas deudas o refinanciar deudas al adquirir dichas propiedades*" del presente Prospecto.

El porcentaje de destino de los Recursos Netos de la Oferta Global está sujeto a una serie de factores que no podemos asegurar que se materializarán, incluidas las condiciones actuales del mercado en las que basamos nuestro análisis, así como estimaciones y perspectivas actuales sobre eventos futuros, tendencias y otros factores.

El porcentaje de destino de los Recursos Netos de la Oferta dependen de una serie de factores, incluidos los analizados en "*Factores de Riesgo*". Los cambios en estos y otros factores pueden hacer que el porcentaje de destino de los recursos netos sea modificado cuando efectivamente sean aplicados.

Para mayor información acerca del impacto de los Recursos Netos de la Oferta Global en nuestro capital, favor de ver la sección "*Capitalización*", del presente Prospecto.

2.3. Plan de Distribución

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México actuaron respectivamente como coordinador local líder en México y coordinador global líder en México de la Oferta Global.

BofA Securities, Inc., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch, y Goldman Sachs & Co. LLC, actuaron como coordinadores globales internacionales de la Oferta Global.

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuaron como coordinadores globales e Intermediarios Colocadores en México.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, actuaron como Intermediarios Colocadores en México.

Colocación

En la fecha de determinación del precio de los CBFIs, el Emisor y el Administrador celebraron con los Intermediarios Colocadores un contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos en términos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Circular Única de Casas de Bolsa de 73,324,894 (setenta y tres millones trescientos veinticuatro mil ochocientos noventa y cuatro) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 77,184,099 (setenta y siete millones ciento ochenta y

cuatro mil noventa y nueve) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación en México).

Asimismo, y de manera simultánea a la celebración del Contrato de Colocación respecto de la Oferta en México, el Emisor celebró con los Intermediarios Internacionales un contrato de compraventa (*purchase agreement*) sujeto a la legislación de Nueva York para la venta de 2,675,106 (dos millones seiscientos setenta y cinco mil ciento seis) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional) y 2,815,901 (dos millones ochocientos quince mil novecientos un) CBFIs (considerando el ejercicio de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación Internacional).

Conforme a lo anterior y a lo establecido en cada uno de los contratos mencionados (i) los Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos en México tuvieron una opción respecto de 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinto) CBFIs (cifra que representa el 5.26% del total de los CBFIs relativos a la Oferta en México) para cubrir las asignaciones en exceso que se realizaron como parte de la Oferta en México (la "Opción de Sobreasignación en México"), y (ii) los Intermediarios Internacionales tuvieron una opción respecto de 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) CBFIs (cifra que representa el 5.26% del total de los CBFIs relativos a la Oferta Internacional) para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta Internacional (la "Opción de Sobreasignación de la Oferta Internacional"). El Precio de Colocación de cada CBFI objeto de la Oferta en México fue determinado con base, entre otras cosas, en: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Portafolio Inicial y de los Activos que puedan ser adquiridos en el futuro; (iii) los avalúos del Portafolio Inicial; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión. El Precio de Colocación de cada CBFI objeto de la Oferta Internacional estuvo denominado en moneda nacional y fue de PS$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).

Los CBFIs no fueron registrados bajo la Ley de Valores de los Estados Unidos o cualquier ley estatal de valores de los Estados Unidos, y no fueron registrados bajo ninguna jurisdicción distinta a México.

Subcolocación

Ninguno de los Intermediarios Colocadores celebró contratos de sub-colocación con otros intermediarios.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) que fueron distribuidos por cada uno de los Intermediarios Colocadores en México en la Oferta en México:

Nombre	Número de CBFIs	Porcentaje
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	40,155,099	52.03%
Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	33,015,000	42.77%

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	4,014,000	5.20%
TOTAL	77,184,099	100.00%

Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjeros residentes en México, cuando la legislación aplicable a su régimen de inversión lo permitiera, que fueran clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participaron en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de venta y, en todo caso, conforme a la normatividad aplicable, a las políticas de perfilamiento de clientes, objetivos de inversión, perfil de riesgos y demás prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano.

Asimismo, los Intermediarios Colocadores en México distribuyeron los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, integrado principalmente por administradoras de fondos para el retiro, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (con independencia de las formas de su constitución, incluyendo la distribución a través de fideicomisos) y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, pudieran invertir en los CBFIs.

850,000 CBFIs fueron asignados a personas relacionadas de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, lo cual representa el 1.06% de la totalidad de los CBFIs objeto de la Oferta Global, emitidos y colocados. Las mencionadas personas relacionadas participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta Global.

3,005,000 CBFIs fueron asignados a personas relacionadas de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, lo cual representa el 3.76% de la totalidad de los CBFIs objeto de la Oferta Global, emitidos y colocados. Las mencionadas personas relacionadas participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta Global.

1,000,000 CBFIs fueron asignados a personas relacionadas de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, lo cual representa el 1.25% de la totalidad de los CBFIs objeto de la Oferta Global, emitidos y colocados. Las mencionadas personas relacionadas participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta Global.

Promoción

La Oferta en México se promovió a través de reuniones, conferencias telefónicas o video conferencias con posibles inversionistas en forma individual. Para los efectos de promoción, se utilizó exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuyó información adicional a la misma, a ningún tercero. Adicionalmente, los

Intermediarios Colocadores en México pudieron llevar a cabo actividades de promoción a través de ciertos medios digitales.

Los Intermediarios Colocadores en México, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en el Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV, que incluye los materiales necesarios para hacer promoción entre los potenciales inversionistas.

En lo que respecta a la promoción de la Oferta Internacional, los Intermediarios Internacionales llevaron a cabo la promoción internacional, en el entendido que, todos los CBFIs objeto de la Oferta Internacional, de conformidad con los términos previstos en el contrato de compraventa (*purchase agreement*), se liquidaron en México y se pagaron en Pesos.

Posturas

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, fue el encargado de concentrar las posturas de la Oferta en México para la adquisición de los CBFIs. Los Intermediarios Colocadores en México tuvieron acceso al libro en todo momento.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores en México promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados.

La Oferta en México de los CBFIs se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Intermediarios Colocadores en México recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes a partir de las 8:00 hrs. y hasta las 15:00 hrs., hora de la ciudad de México, del día en que se llevó a cabo la Oferta en México. El precio de colocación de los CBFIs se dio a conocer vía electrónica, mediante publicación del aviso de colocación con fines informativos que los Intermediarios Colocadores en México ingresaron al sistema de Emisnet de la BMV en la fecha de la Oferta en México.

Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidieran presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibiría dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideraran relevante. El día en que se llevó a cabo la Oferta en México en la BMV y una vez determinada la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, el Emisor, el Administrador y los Intermediarios Colocadores en México celebraron el contrato de colocación de CBFIs.

Asignación

El día en que se llevó a cabo la Oferta en México en la BMV, los Intermediarios Colocadores en México asignaron, de manera discrecional, los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) al Precio de Colocación a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta en México, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios presentarán a los Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos en México.

Los Intermediarios Colocadores en México tuvieron la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes que hubieran ofrecido los precios más altos por cada CBFI. No obstante lo anterior, los criterios de asignación pudieron variar una vez que se conoció la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se generó. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs que sean objeto de la Opción de Sobreasignación en México) se colocaron al mismo precio entre todos los participantes.

Conforme a lo previsto por la legislación aplicable y a prácticas prudentes de mercado, los Intermediarios Colocadores en México llevaron a cabo, y concluyeron en la fecha de determinación del Precio de Colocación, la valuación de la Emisora, usando métodos aceptados para dichas valuaciones y convenido con, y aceptado por, la Emisora. Los inversionistas interesados en adquirir los CBFIs de la Oferta Global, por el solo hecho de presentar sus órdenes de compra, se consideró que aceptaron los mecanismos y métodos de valuación empleados por los Intermediarios Colocadores para la determinación del Precio de Colocación de los CBFIs, así como el Precio de Colocación determinado para la adquisición de los CBFIs objeto de la Oferta Global.

Contrato entre Colocadores

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales celebraron un contrato denominado "contrato entre colocadores" que incluye, entre otras cosas, que desde la fecha de la Oferta en México y hasta la fecha de liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán realizar operaciones adicionales a efecto de distribuir adecuadamente los CBFIs entre los diferentes sindicatos colocadores participantes en la Oferta Global, considerando la demanda que se presente en cada uno de los mercados en que se realice la Oferta Global. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocados en cada uno de los mercados correspondientes podrá ser distinto del número de CBFIs propuestos para su colocación en México o en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México estuvo condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional estuvo condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, (i) los Intermediarios Colocadores en México únicamente ofrecieron y vendieron los CBFIs a inversionistas domiciliados en México, y (ii) los Intermediarios Internacionales únicamente ofrecieron y vendieron los CBFIs a inversionistas domiciliados en mercados distintos a México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la Legislación Aplicable.

Condiciones Suspensivas

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta Global establece que los efectos y exigibilidad de dicho contrato están sujetos al cumplimiento de, entre otras, las siguientes condiciones suspensivas:

1) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido de los auditores externos del Emisor, una carta (conocida como *comfort letter*) en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores en México, en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en el Prospecto con los estados financieros que se adjuntaron en el Prospecto, según sea el caso, y que tales

auditores hayan entregado al Emisor la carta de independencia y hayan suscrito el Prospecto conforme a los términos requeridos por la legislación mexicana;

2) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido por parte del director o vicepresidente de finanzas del Administrador un certificado, cuyo contenido sea satisfactorio para los Intermediarios Colocadores en México, por medio del cual se certifique que la información financiera y comercial contenida en el Prospecto es información precisa, veraz y completa;

3) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido de los asesores legales independientes del Emisor una opinión legal, cuyo contenido sea satisfactorio para los Intermediarios Colocadores en México y que contenga, cuando menos, los requisitos establecidos en el artículo 87, fracción II de la LMV;

4) que, en o con anterioridad a la Fecha de la Oferta Global, previo a la determinación del Precio de Colocación, se lleve a cabo una llamada de *due diligence* de conformidad con lo previsto en el Contrato de Colocación; para verificar que a dicha fecha (y) no existan eventos que afecten de manera negativa y material la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Emisor, o su patrimonio, o el Fideicomitente que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar afectar de manera adversa y significativa la realización y/o consumación de la Oferta Global; y (z) no se hayan presentado cambios relevantes en la información divulgada por el Emisor y el Fideicomitente en los documentos de la Oferta Global, para lo cual el Emisor y el Fideicomitente se comprometen a poner a disposición de los Intermediarios Colocadores en México a los funcionarios que se encuentren capacitados para responder las preguntas de los Intermediarios Colocadores en México. El Emisor y el Fideicomitente otorgan en este acto su autorización para que los Intermediarios Colocadores en México graben la llamada de due diligence de la Oferta Global y realicen cualquier otra pregunta que los Intermediarios Colocadores en México considere relevante en relación con la Oferta Global. El Emisor y el Fideicomitente se obligan a contar con la autorización necesaria de los funcionarios que participen en dicha llamada para grabar su voz;

5) que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta Global, incluyendo las autorizaciones y el visto bueno para el depósito de los CBFIs por parte de Indeval, y las mismas estén en vigor en sus términos;

6) que el *Lock-up Letter* descrito en el inciso (b) de la cláusula octava del Contrato de Colocación se haya celebrado por el Fideicomiso de Control y se encuentren en pleno vigor y efecto y que los Intermediarios Colocadores en México o sus asesores los hayan recibidos;

7) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores en México y que se encuentra en el Prospecto sea información precisa, veraz y completa; y

8) que se haya celebrado el contrato de compraventa internacional con los Intermediarios Internacionales.

Condiciones Resolutorias

El contrato para la colocación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, establece que, de cumplirse cualesquiera de las condiciones resolutorias señaladas en el contrato de colocación o que se indican a continuación en cualquier momento en o antes de la Fecha de Cierre de Libro, se resolverán las obligaciones de los Intermediarios Colocadores en México conforme a dicho contrato, sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores en México, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

1. si las declaraciones del Emisor o del Administrador, según corresponda, contenidas en el Contrato de Colocación dejaren de ser válidas, precisas, veraces y correctas, tal y como si se hubieren efectuado en dicha fecha;

2. si (**A**) El Emisor o el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo el Portafolio Inicial), a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados, hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto del negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en el Prospecto, o (**B**) a partir de la fecha del Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio relevante el capital o deuda de largo plazo o del Emisor, el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo el Portafolio Inicial) o de cualquiera de las subsidiarias del Emisor, según sea aplicable, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación del Emisor, el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo el Portafolio Inicial) o de cualquiera de las subsidiarias del Emisor, excepto si éstos se hubieren revelado en el Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en el Prospecto o en el Contrato de Colocación;

3. sí tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (**A**) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV; en la Bolsa de Valores de Nueva York o en alguna de las principales bolsas de valores de Fráncfort, Londres o París, (**B**) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de Nueva York o en la Ciudad de México ordenada por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, el continente europeo o México, (**C**) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe(n) los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, o (**D**) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria, fiscal, de valores en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (C) o (D) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en el Prospecto;

4. si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;

5. si los Intermediarios Internacionales dieren por terminado el contrato de compraventa internacional;

6. si el *Lock-up Letter* descrito en el inciso (b) de la cláusula octava del Contrato de Colocación dejare de estar en pleno vigor y efecto;

7. si el Emisor incumple con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que sea imposible llevar a cabo la Oferta;

8. si con posterioridad a la fecha del Contrato de Colocación se emiten disposiciones legales o reglamentarias, o se adoptan interpretaciones judiciales o administrativas oficiales de carácter definitivo, aplicables al Emisor, al Intermediario Colocador, a los CBFIs o a la Oferta Global de manera tal que resulte prohibido o imposible llevar a cabo la Oferta Global, o cumplir cualquier obligación derivada del Contrato de Colocación;

9. en caso de que cualquier autoridad judicial admita cualquier procedimiento tendiente a declarar al Emisor o el Administrador en insolvencia, concurso o quiebra, o si dicho procedimiento es promovido sin que sea desechado en un periodo de 60 (sesenta) días calendario, o si el Emisor o el Administrador solicita o promueve procedimientos tendientes a que se le declare en insolvencia, concurso o quiebra, o si el Emisor celebra un convenio para beneficio de sus acreedores en general;

10. si, en o con anterioridad a la fecha en que se lleve a cabo la Oferta Global de los CBFIs, el Emisor no proporciona al Intermediario Colocador una opinión legal emitida por un abogado externo independiente en términos de la fracción II del Artículo 87 de la LMV, cuyo contenido sea en términos de mercado para operaciones similares, respecto de, entre otras cosas, la constitución y existencia del Emisor, la validez de las autorizaciones corporativas que aprueben la Oferta Global, la validez y exigibilidad de los CBFIs, y, en su caso, la debida constitución y exigibilidad de las garantías de los CBFIs;

11. que por un acto u omisión del Emisor o del Administrador no se lleve a cabo la llamada de due diligence, cuando ésta haya sido solicitada por el Intermediario Colocador en México;

12. si cualquiera de los Intermediarios Colocadores no pudiere colocar los CBFIs en México como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente; y

13. si el Emisor no pusiere a disposición de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, los títulos que evidencien los CBFIs, en la fecha y forma convenidas en el Contrato de Colocación.

Opción de Sobreasignación

La Emisora ha otorgado a (i) los Intermediarios Colocadores en México, a través de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, una opción respecto de 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinco) CBFIs (cifra que representa el 96.48%% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) para cubrir las asignaciones en exceso que se realizaron como parte de la Oferta en México (la "Opción de Sobreasignación en México"),

y (ii) los Intermediarios Internacionales tuvieron una opción respecto de 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) CBFIs (cifra que representa el 3.52% del total de los CBFIs relativos a la Opción de Sobreasignación) para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, se realicen como parte de la Oferta Internacional (la "Opción de Sobreasignación de la Oferta Internacional").

Los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación son en total 4,000,000 (cuatro millones) y representan el 5.26% de la Oferta Global.

Los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México son en total 3,859,205 (tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos cinco) y representan el 5.26% de la Oferta en México.

Los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional son en total 140,795 (ciento cuarenta mil setecientos noventa y cinco) y representan el 5.26% de la Oferta Internacional.

El ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México podrá incluir una cantidad menor al total de los CBFIs opcionales en México. Cada CBFI opcional en México respecto del cual se hubiera ejercido la Opción en México fue colocado por los Intermediarios Colocadores en México a un precio igual al precio por CBFI menos la comisión por sobreasignación que cobren los Intermediarios Colocadores en México. La Opción de Sobreasignación en México podrá ejercerse por BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como agente de estabilización para la Oferta en México, en una sola ocasión, mediante notificación por escrito al Emisor, que deberá entregarse (dentro de un período de 30 días naturales contados a partir de la fecha del contrato de colocación) el día hábil en que se ejercite dicha opción (la "Fecha de Ejercicio"). Los recursos en efectivo recibidos por los Intermediarios Colocadores en México, a cambio de los CBFIs opcionales en México, se mantendrán en una cuenta segregada de BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como agente estabilización, en el entendido que, dichos montos podrán utilizarse, hasta donde alcancen, para llevar a cabo operaciones de estabilización. En la fecha de liquidación de los CBFIs opcionales en México, los Intermediarios Colocadores en México a través de BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como agente de estabilización para la Oferta en México entregarán al Emisor (i) los montos en efectivo que se hubieren recibido de la colocación de los CBFIs opcionales y no hubieren sido utilizados respecto de operaciones de estabilización conforme a lo permitido y convenido en el contrato de colocación y, en su caso, (ii) los CBFIs que los Intermediarios Colocadores hubieren adquirido como resultado de la realización de operaciones de estabilización.

Opciones de Estabilización

Con el objeto de estabilizar el precio de mercado de los CBFIs, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., podrá, pero no estará obligado a, realizar operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de la Oferta Global, conforme a la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo en coordinación con los Intermediarios Internacionales y conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización las llevarán a cabo los Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos en México con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, actuará como coordinador de los Intermediarios Colocadores Líderes Conjuntos en México en relación con la Opción de Sobreasignación en México y BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuará como agente de estabilización para la Oferta Global. Las acciones de estabilización que se realicen en México y en el extranjero se llevarán a cabo de común acuerdo y de manera coordinada y evitando prácticas que afecten la eficiencia de dichas acciones.

No podrá asegurarse ni garantizarse que los agentes de sobreasignación y estabilización (o cualesquiera personas que actúen en su nombre y representación) realizarán operaciones de estabilización. En caso de realizar operaciones de estabilización, dichas operaciones podrían suspenderse y descontinuarse en cualquier momento y, en caso de iniciarse, podrían darse por terminado en un periodo limitado de tiempo.

Diversos

Los Intermediarios Colocadores en México y algunas de sus afiliadas en México mantienen o podrían iniciar, mantener y/o continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Emisor, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter y sus Afiliadas y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibieron por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México). Los Intermediarios Colocadores en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor o con el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter y sus Afiliadas en relación con los servicios que prestaron con motivo de la Oferta en México.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores en México no tuvieron conocimiento sobre si ciertas personas físicas o morales adquirieron, en lo individual o en grupo, CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, sea igual o mayor al 10% de la Oferta Global. Ni nosotros, ni el Fideicomitente Inicial, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgaron preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino que los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que deseo invertir en los valores, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. El Emisor, el Administrador y los Intermediarios Colocadores en México no podemos asegurar que dichas personas participaron en la Oferta en México, que, de haber participado, recibieron el monto total de la postura presentada o si su participación tuvo algún impacto en el precio de nuestros CBFIs en la Oferta Global. Sin embargo, no se puede garantizar que no ocurrió alguna o algunas de las adquisiciones mencionadas y no se realizaron investigaciones independientes al respecto. En caso de que se hayan llevado a cabo dichas adquisiciones y nosotros, el Fideicomitente, el Administrador o los Intermediarios Colocadores en México tengamos conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer, en su momento, a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta Global y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que personas relacionadas con el Administrador suscribieron 7,229,099 (siete millones doscientos veintinueve mil noventa y nueve) CBFIs, lo cual representa el 9.04% de la totalidad de los CBFIs objeto de la Oferta Global. Las mencionadas personas relacionadas participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta Global.

Los Intermediarios Colocadores en México tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realizaran conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores en México, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs, distribuyeron a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquélla que haya sido presentada a la CNBV en los términos de la Sección *"1.6 Documentos de Carácter Público"* del presente Prospecto.

De conformidad con las Operaciones de Formación, los Fideicomitentes Júpiter recibieron CBFIs como contraprestación por la aportación del Portafolio Inicial. Dichas partes relacionadas participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas que participaron en la Oferta en México.

El Agente Estructurador de la presente Oferta Global tuvo como labor llevar a cabo la asesoría a la Emisora relacionada con la estructuración de la presente Oferta Global, incluyendo asesoría financiera y preparación de materiales presentados a los potenciales inversionistas con información proporcionada por la Emisora. Asimismo, llevó a cabo labores de coordinación entre la Emisora y los distintos asesores de la Emisora involucrados en la Oferta Global, particularmente con los Intermediarios Colocadores tanto locales como internacionales. A su vez, estuvo encargado de la asesoría en los procesos de adquisición de deuda.

Algunos de los Intermediarios Colocadores podrían haber tenido un interés particular o adicional al de los posibles inversionistas en la presente Oferta Global, no obstante que conforme a las disposiciones legales aplicables deberán cuidar que no existan conflictos al respecto, no se puede asegurar que los intereses de dichas instituciones sean libres de conflicto.

El Fideicomiso de Control acordó con cada Intermediario Colocador que, durante el período que comienza en la fecha del presente y termina en la fecha que sea 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha del Contrato de Colocación (el "Periodo de Restricción"), no permitirá ninguna transferencia del 100% de los CBFIs aportados en el Fideicomiso de Control (conjuntamente dichos CBFIs restringidos, los "CBFIs Restringidos") (el "Acuerdo de Restricción").

Durante el Periodo de Restricción, el Fiduciario no permitirá, sin el previo consentimiento por escrito de los Intermediarios Colocadores, directa o indirectamente, (i) cualquier oferta, prenda, venta, obligación para la venta, oferta o venta de cualquier opción u obligación para comprar, compra de cualquier opción o contrato de venta, otorgamiento de cualquier opción, derecho o warrant para la venta, préstamo o cualquier otro modo de disposición o transferencia de cualesquier CBFIs Restringidos salvo por lo expresamente permitido anteriormente, o cualquier ejercicio de cualquier derecho respecto al registro de cualesquiera de los CBFIs Restringidos, o (ii) celebrar cualquier operación financiera derivada, *swap*, *collar*, contrato de cobertura o cualquier otro contrato u operación que transfiera, en todo o en parte, directa o indirectamente, el beneficio económico de la titularidad de los CBFIs Restringidos, ya sea que dicho *swap* u operación deba liquidarse mediante la entrega de CBFIs u otros valores, en efectivo o de cualquier otra manera.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fiduciario podrá permitir transferencias de CBFIs que estén expresamente permitidas bajo los acuerdos de restricción correspondientes en relación con esta oferta para cualquier beneficiario del Fideicomiso de Control.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

2.4. Gastos Relacionados con la Oferta

Considerando un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por CBFI, los gastos relacionados con la Oferta Global, incluyendo el IVA aplicable, ascienden a Ps.$377,020,532.42 (trescientos setenta y siete millones veinte mil quinientos treinta y dos Pesos 42/100 M.N.) y el Emisor recibirá recursos netos por la cantidad de Ps.$7,622,979,467.58 (siete mil seiscientos veintidós millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y siete Pesos 58/100 M.N.), derivados de la colocación de 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs (considerando el ejercicio del 100% de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación). Los gastos relacionados con la Oferta Global serán cubiertos con los recursos que se obtengan de la Oferta Global.

Los principales gastos relacionados con la Oferta Global (considerando el ejercicio del 100% de los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación) son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta	Monto (Ps.$)	IVA	Total
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	$28,737.81		$ 28,737.81
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV*	$4,987,991.00		$4,987,991.00
3. Listado en BMV	$500,000	$80,000	$580,000
4. Comisión por intermediación y colocación [1] [2]	$217,051,518.63	$14,649,530.50	$231,701,049.13
4.1. Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	$38,345,768.29	$6,135,322.93	$44,481,091.22
4.2. Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch	$35,053,820.26	-	$35,053,820.26
4.3. BofA Securities, Inc.	$28,940,202.48	-	$28,940,202.48
4.4. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	$0.00	$0.00	$0.00
4.5. Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	$6,511,545.56	$1,041,847.29	$7,553,392.85
4.6. Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	$36,898,758.17	$5,903,801.31	$42,802,559.47
4.7. Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander Mexico	$7,958,555.68	$1,273,368.91	$9,231,924.59
4.8. Citigroup Global Markets Inc	$6,511,545.56	-	$6,511,545.56
4.9. Goldman Sachs & Co. LLC.	$36,898,758.17	-	$36,898,758.17
4.10. J.P. Morgan Securities LLC	$6,511,545.56	-	$6,511,545.56
4.11. Morgan Stanley & Co LLC	$5,788,040.50	-	$5,788,040.50
4.12. BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	$1,844,937.91	$295,190,07	$2,140,127.97
4.13. Scotia Capital (USA) Inc.	$5,788,040.50	-	$5,788,040.50
5. Comisión por estructuración de MexCap Partners, S.C.	$16,000,000.00	$2,560,000.00	$18,560,000.00
6. Honorarios de los asesores legales en México del Emisor	$4,087,600.00	$654,016.00	$4,741,616.00
7. Honorarios de los asesores legales internacionales del Emisor	$6,642,350.00	-	$6,642,350.00
8. Honorarios de los asesores legales en México de los Colocadores	$1,200,000.00	$192,000.00	$1,392,000.00
9. Honorarios de los asesores legales internacionales de los Colocadores	$6,642,350.00	-	$6,642,350.00
10. Honorarios del asesor en materia fiscal	$1,000,000.00	$160,000.00	$1,160,000.00
11. Honorarios del auditor externo	$1,500,000.00	$240,000.00	$1,740,000.00

12. Costos de publicación	$102,190.00	-	$102,190.00
13. Otros Gastos	$85,122,628.00	$13,619,620.48	$98,742,248.48
13.1. Gastos Estudio de Mercado	$122,628.00	$19,620.48	$142,248.48
13.2. Gastos de Promoción	$85,000,000.00	$13,600,000.00	$98,600,000.00
Total	**$344,865,365.44**	**$32,155,166.98**	**$377,020,532.42**

(*) No generan IVA.

(1) Considerando un Precio de Colocación de Ps.$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

(2) El monto estimado que se incluye por concepto de comisión por intermediación y colocación a ser pagado a los Intermediarios Colocadores en México, considera la comisión base y la comisión discrecional.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.5. Funciones del Representante Común

Sujeto a lo dispuesto por los artículos 69 de la LMV y 68 de la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Fideicomiso y en el Título.

Entre dichas funciones se incluyen, sin limitación, las siguientes:

(i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(ii) Suscribir el Título que ampare los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con la Legislación Aplicable;

(iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;

(iv) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, así como verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, la existencia y patrimonio de cualquier Fideicomiso Subsidiario respecto del cual el Fideicomiso adquiera Derechos Fideicomisarios;

(v) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;

(vi) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios al Fideicomiso en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativas de dichas partes derivadas de la Emisión) y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento, así como verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar y/o causar que se le proporcione al Representante Común, dentro de los plazos referidos en el inciso (xiv) siguiente, la información y documentación con que cuenten y que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;

(vii) Notificar a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;

(viii) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como para ejecutar sus resoluciones;

(ix) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;

(x) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

(xi) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar los avisos de entrega de Distribuciones Totales a los Tenedores e informar a la CNBV y a la Bolsa, a través del SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución Total que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI

del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución. En virtud de que el SEDI, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones, las Partes reconocen que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a la CNBV, el Indeval y la Bolsa, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el SEDI, las mismas, así como las notificaciones físicas, deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario;

(xii) Actuar como intermediario ante el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

(xiii) Ejercer sus derechos o facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Fideicomiso, la LGTOC, la LMV, la Legislación Aplicable, y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común, así como cumplir con los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, el Título, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos;

(xiv) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido de que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs con que cuenten y que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la entrega se deberá realizar en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera;

(xv) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. Asimismo, en caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, el Administrador a través del Representante Común, proporcionará a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Representante Común, la información que determine este último, con apego a los términos del Fideicomiso que al efecto corresponda, a efectos de que puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores señalados;

(xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;

(xvii) Solicitar por escrito al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos;

(xviii) En caso de que el Fiduciario omita divulgar el Evento Relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho Evento Relevante en forma inmediata;

(xix) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(xx) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso y el Título;

(xxi) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, podrá solicitar al Fiduciario contratar a terceros que auxilien al Representante Común a preparar la información;

(xxii) Solicitar a la Asamblea de Tenedores ordenar e instruir al Fiduciario que se subcontrate a terceros especializados para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable; y

(xxiii) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión y el Contrato de Administración. El Fiduciario, el Administrador, el Representante Común y demás partes que suscriban los Documentos de Emisión tendrán la obligación de requerir a las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos referidos en este apartado, en el entendido de que la firma de los Documentos de Emisión obligan a quien lo suscriba a cumplir con las obligaciones previstas en el presente párrafo; en el entendido de que el Fiduciario no será responsable si las partes o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, una vez requeridos por el Fiduciario, incumplen con su obligación de entregar al Representante Común

la información solicitada. Sin perjuicio de lo anterior, el Fiduciario coadyuvará con el Representante Común para que se logre la entrega de la misma.

El Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes o suscriptores de los Documentos de Emisión es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización e instrucción de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a los terceros que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común y de las políticas internas del Fiduciario, en un plazo que no deberá exceder de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción, la cual deberá llevar incorporados los términos de la contratación, así como los datos de contacto del prestador de servicios a contratar y la documentación que resulte necesaria para que se celebre dicha contratación, ya que en caso contrario, el Fiduciario no será responsable por no realizar la contratación en el plazo antes estipulado; en el entendido de que, de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 (doscientos ochenta y uno) del Código de Comercio, así como lo establecido en el artículo 2577 (dos mil quinientos setenta y siete) del Código Civil vigente en la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 (doscientos diecisiete) de la LGTOC por lo que ni el Representante Común ni el Fiduciario estarán obligados a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros o especialistas y no serán responsables en ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados por los Tenedores.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, del Administrador o de las personas que suscriban los Documentos de Emisión, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable y al Fideicomiso, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de Emisión, el Representante Común podrá realizar: (i) visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual, y (ii) visitas o revisiones adicionales distintas a la visita o revisión anual antes referida en cualquier otro momento, en ambos casos, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido de que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier controversia entre el Representante Común y autoridades gubernamentales, el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o con terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y a efecto de estar en posibilidad de resolver dicha controversia, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para su defensa.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario y el Administrador, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.6. Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario Banco Actinver, S.A., Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.	Actinver
Fideicomitente Inicial y Administrador Nearshoring Experts & Technology, S.C.	NEXT
Representante Común Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Altor Casa de Bolsa
Coordinador Local e Intermediario Colocador Líder en México Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Actinver
Intermediario Internacional Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch	btg pactual
Intermediario Internacional Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	BBVA
Intermediario Internacional BofA Securities, Inc	BofA SECURITIES
Coordinador Global e Intermediario Colocador BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	btg pactual

Intermediario Colocador Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	BANORTE | CASA DE BOLSA
Coordinador Global e Intermediario Colocador Líder Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	BBVA Casa de Bolsa
Intermediario Colocador Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Santander
Coordinador Global e Intermediario Colocador Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Goldman Sachs
Intermediario Internacional Goldman Sachs & Co. LLC	Goldman Sachs
Intermediario Internacional J.P. Morgan Securities LLC	J.P.Morgan
Coordinador Global e Intermediario Colocador Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	BofA SECURITIES
Intermediario Internacional Morgan Stanley & Co LLC	Morgan Stanley
Intermediario Internacional Scotia Capital (USA) Inc.	Scotiabank
Asesores Legales del Emisor en México Holland & Knight México, S.C.	Holland & Knight

Asesores Legales Internacionales del Emisor Holland & Knight LLP	Holland & Knight
Asesores Legales de los Intermediarios Colocadores en México Mijares Angoitia Cortés y Fuentes, S.C.	MIJARES
Asesores Legales internacionales de los Intermediarios Internacionales Baker & McKenzie LLP	Baker McKenzie.
Agente Estructurador MexCap Partners, S.C.	MexCap PARTNERS
Asesor en Materia Fiscal Moore, De Anda, Torres, Gallardo y Cía. S. de R.L. de C.V.	MOORE DE ANDA, TORRES, GALLARDO Y CIA.
Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afiliada de una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Deloitte.
Asesor en Materia Ambiental Pontones & Ledesma, S.C.	PONTONES & LEDESMA, S.C. Derecho Ambiental y Litigio

La persona encargada de relaciones con inversionistas será inicialmente Jorge Humberto Pigeon Solórzano, quien puede ser contactada en el domicilio ubicado en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, y/o en la siguiente dirección de correo electrónico jpigeon@fibranext.mx.

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

3. EL FIDEICOMISO

3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue 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 y por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025. Para más información sobre el Fideicomiso, ver la sección *"3. El Fideicomiso– 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"* de este Prospecto.

Fibra NEXT basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos generados por los Activos del Portafolio.

b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio, y por encima de nuestro costo de capital.

c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:

   i. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor de nuestro Portafolio en términos reales.

   ii. El creciente valor derivado de la escasez de Bienes Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.

d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio con Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.

e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.

f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

Con posterioridad a la Fecha de Cierre de Libro, el Fideicomiso habrá celebrado los Convenios de Aportación para adquirir el Portafolio Inicial. La información mostrada a continuación expone un resumen del Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025:

El Portafolio Inicial

Número de Activos con ABR estabilizada	9
Número de Activos adquiridos con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo[1]	3
ABR estabilizada	537,277
ABR de Activos adquiridos en proceso de estabilización, expansión o desarrollo	216,318
Número de Arrendatarios	32
Porcentaje de Ocupación	100.00%
Renta Promedio por Metro Cuadrado	$109.87
Vigencia Remanente Promedio de los Arrendamientos	3.5 años
Vida Promedio de los Edificios	3.0 años

(1) Estos 3 Activos adquiridos con ABR en proceso de estabilización, expansión o desarrollo también forman parte de los 9 Activos con ABR estabilizada, ya que cuentan con una parte de su ABR estabilizada.

A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control. Para mayor información respecto de la posible no adquisición de la parte no controlada de los Activos por la Familia de Control, favor de referirse al factor de riesgo *"La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán el Portafolio Inicial a partir de la Oferta Global, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad"*.

La información mostrada a continuación describe los Activos del Portafolio Inicial, por mercado, al 31 de marzo de 2025, e incluye el número de propiedades, ABR, porcentaje que cada mercado representa de nuestro ABR total, la tasa de ocupación, ingresos por arrendamiento, el porcentaje que cada mercado representa de nuestros ingresos totales por arrendamiento, y la renta promedio en cada mercado:

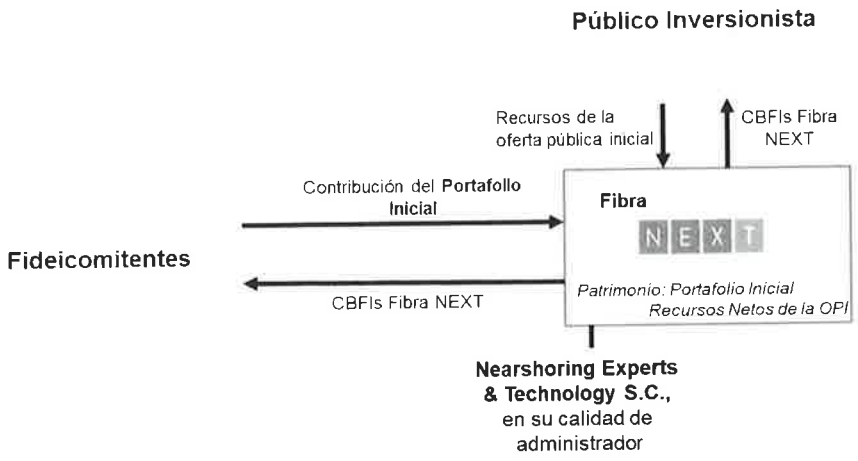
Mercado	Propiedades	ABR Estabilizada	% de ABR	ABR Arrendado	Tasa de Ocupación	Renta Anualizada	Renta Anualizada	% de la Renta Anualizada Total	Renta Promedio/ m²
		(m²)	Estabilizado	(m²)	(%)	(Millones Ps.)	(US$ 000)		
Área Metropolitana de la Ciudad de México	5	**301,021**	**56.0%**	**301,021**	**100.0%**	**404.9**	**19,809.1**	**57.2%**	**112.1**
Guadalajara	2	**193,401**	**36.0%**	**193,401**	**100.0%**	**254.7**	**12,462.6**	**36.0%**	**109.8**
Querétaro	1	**35,855**	**6.7%**	**35,855**	**100.0%**	**45.6**	**2,232.8**	**6.4%**	**106.1**
Quintana Roo	1	**7,000**	**1.3%**	**7,000**	**100.0%**	**3.2**	**155.9**	**0.4%**	**37.9**
Total	9	**537,277**	**100.0%**	**537,277**	**100.0%**	**708.4**	**34,660.4**	**100.0%**	**109.9**

Las oficinas principales de Fibra NEXT se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, con teléfono 55-4170-7782.

Operaciones de Formación

Con posterioridad a la Fecha de Cierre de Libro y a más tardar en la Fecha de Registro en BMV, Fibra NEXT habrá adquirido el Portafolio Inicial mediante la celebración de los Convenios de Aportación (las "Operaciones de Formación").

Estructura de la operación y de Fibra Next una vez completada la Oferta Global:



Adquisición del Portafolio Inicial

En virtud de los Convenios de Aportación, Fibra NEXT adquirirá el Portafolio Inicial a cambio de una contraprestación consistente en 144,650,000 (ciento cuarenta y cuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs emitidos por Fibra NEXT, los cuales serán entregados a los Aportantes, de conformidad con lo siguiente:

(i) Etapa 1-a: En o después de la Fecha de Liquidación, se entregarán a los Aportantes 118,150,000 (ciento dieciocho millones ciento cincuenta mil) CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como contraprestación por (i) la aportación de 537,277 metros cuadrados de ABR estabilizada del Portafolio Inicial, (ii) la aportación de 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II, (iii) la aportación de 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II, (iv) la aportación de 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo I y (v) la aportación de la totalidad del terreno y construcciones actuales del parque industrial GDL Olimpo I al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales representan aproximadamente el 83.0% (ochenta y tres punto cero del valor total del Portafolio Inicial y según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

(ii) Etapa 2-a: Nueve meses posteriores a la Fecha de Liquidación o a la entrega del ABR rentado y estabilizado, y de conformidad con lo señalado en el convenio de aportación

respectivo, se entregarán a los Aportantes 13,000,000 (trece millones) de CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como pago de la contraprestación por la aportación de 88,780 metros cuadrados de ABR estabilizada adicional correspondiente a las expansiones del parque industrial GDL Olimpo I, los cuales representan aproximadamente el 8.5% (ocho punto cinco)del valor total del Portafolio Inicial, según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

(iii) Etapa 2-b: Dieciocho meses posteriores a la Fecha de Liquidación o a la entrega del ABR rentado y estabilizado,, y de conformidad con lo señalado en el convenio de aportación respectivo, se entregarán a los Aportantes 13,500,000 (trece millones quinientos mil) CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso como pago de la contraprestación por la aportación de 88,780 metros cuadrados de ABR estabilizada adicional correspondiente a las expansiones del parque industrial GDL Olimpo I, los cuales representan aproximadamente el 8.5% (ocho punto cinco) del valor total del Portafolio Inicial, según se detalla en la tabla que se muestra más adelante en este apartado.

Etapa	Bienes Inmuebles	ABR Total (m^2)	CBFIs a ser Entregados a los Aportantes	Valor de Aportación [2]
Etapa 1-a	ABR estabilizada, ABR en desarrollo de El Salto II, ABR en proceso de estabilización de Coacalco II, y terreno del parque industrial GDL Olimpo I	576,035[3]	118,150,000 [1][3]	Ps. $11,815,000,000.00
Etapa 2-a	Expansión de GDL Olimpo I	88,780	13,000,000 [1]	Ps. $1,300,000,000.00
Etapa 2-b	Expansión de GDL Olimpo I	88,780	13,500,000[1]	Ps. $1,350,000,000
Total	-	**753,595**	144,650,000 [1][3]	**Ps. $14,465,000,000.00**

[1] CBFIs de Tesorería.
[2] Basado en el Precio de Colocación.
[3] Incluye 10,000 metros cuadrados de ABR en desarrollo de El Salto II, 24,780 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de Coacalco II y 3,978 metros cuadrados de ABR en proceso de estabilización de GDL Olimpo I.

Al respecto, en 4 de los 9 Activos que integran el Portafolio Inicial, a saber: Vallejo Park, El Salto II, Coacalco II y San José, existen terceros distintos a la Familia de Control[8], quienes detentan partes alícuotas en los fideicomisos propietarios de dichos Activos. Respecto de dichas partes alícuotas que detentan terceros podrían celebrarse las siguientes operaciones alternativas:

(i) podrán ser adquiridas total o parcialmente por la Familia de Control con anterioridad a su aportación. En tal caso, la Familia de Control realizaría la aportación correspondiente a Fibra NEXT mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con la sección *"3.4.3.1. Formatos de Convenio de Aportación"* y recibiría como contraprestación los CBFIs proporcionales a sus aportaciones;

[8] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, terceros distintos a la Familia de Control detentan partes alícuotas equivalentes al 65% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, terceros detentan el 48%, (3) en Coacalco II, terceros detentan el 78.40% y (4) en San José terceros detentan el 50%.

(ii) podrán ser aportados directamente a Fibra Next por los terceros que detentan partes alícuotas, mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables de conformidad con la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*. Dichos terceros recibirían como contraprestación CBFIs proporcionales a sus aportaciones, efectivo o una combinación de ambos;

(iii) en caso de que la Familia de Control no adquiera dichas partes alícuotas y los terceros no opten por realizar su aportación directa, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en los fideicomisos propietarios de dichos Activos[9] mediante la celebración de los Convenios de Aportación aplicables, de conformidad con el numeral 2. de la sección *"3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación"*, sin incluir la participación de terceros. En consecuencia, *(a)* los CBFIs proporcionales que no sean entregados como contraprestación, continuarían como CBFIs de Tesorería; *(b)* los ingresos generados por los Activos del Portafolio Inicial podrían ser proporcionalmente inferiores a los proyectados en el presente Prospecto, y *(c)* el monto total de las Distribuciones a los Tenedores se realizaría exclusivamente a los CBFIs en circulación.[10]

El valor total del Portafolio Inicial se calculará simultáneamente con la Oferta Global, dividiendo: (i) el NOI del Portafolio Inicial (calculado como se indica en *"Ingresos y NOI esperado del Portafolio Inicial"*) entre (ii) el Cap Rate de la Oferta. Para efectos del presente Prospecto, la información contenida en el mismo asume un Cap Rate de la Oferta del 7.2%. El Cap Rate de la Oferta definitivo se definiió simultáneamente con la Oferta Global y se situó en 7.45%. En el proceso de valuación del Portafolio Inicial no se asignó mayor importancia a ningún factor en especial.

Contrato de Administración

Celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la administración de Fibra NEXT en términos de dicho contrato.

Para más información sobre el Contrato de Administración, ver la sección *"3.4.2 Contrato de Administración"* de este Prospecto.

3.2 Descripción del Negocio

Fibra NEXT es un vehículo de reciente creación que realizará la adquisición, desarrollo, construcción y/o administración de Bienes Inmuebles. Los Bienes Inmuebles que formen parte de los Activos del Portafolio se destinarán al arrendamiento, mediante la celebración de los Contratos de Arrendamiento, conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en materia de FIBRAS.

---

[9] En los Activos del Portafolio Inicial identificados como (1) Vallejo Park, la Familia de Control detenta partes alícuotas equivalentes al 35% de los derechos fideicomisarios del fidecomiso propietario de dicho Activo, (2) en el Salto II, la Familia de Control detenta el 52%, (3) en Coacalco II, la Familia de Control detenta el 21.60% y (4) en San José la Familia de Control detenta el 50%. Las referencias incluidas en el presente Prospecto respecto a que el Portafolio Inicial cuenta con 753,595 m² de ABR con 537,277 m² estabilizados, asume que los activos mencionados que detentan terceros ha sido adquirida.

[10] A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control.

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso estará inicialmente enfocado a invertir es el sector industrial, principalmente en las siguientes categorías:

- Logística: Los Inmuebles industriales de la categoría de logística juegan un papel fundamental en la eficiencia de las cadenas de suministro. Estos Inmuebles están estratégicamente ubicados cerca de centros de transporte clave, como aeropuertos, puertos marítimos y redes de carreteras para facilitar la distribución de productos. Los Inmuebles de esta categoría normalmente cuentan con alturas suficientes para almacenar y optimizar las operaciones logísticas, así como amplios patios de maniobras que permiten la circulación de vehículos de carga. En México, el centro logístico más importante se encuentra en la Ciudad de México y área metropolitana ya que, por una parte, centros de distribución desde donde se transporta mercancía a todo el país y por otro, llegan a diario millones de productos para servir a la población de la Ciudad de México y varios municipios del Estado de México e Hidalgo.

- Manufactura Ligera: Los Inmuebles industriales dedicados a la manufactura ligera desempeñan un papel crucial en el desarrollo económico del país al contribuir de forma importante en la producción de bienes y su exportación al extranjero o para consumo interno. Estos Inmuebles se ubican en las principales ciudades del país con una concentración importante en la región norte. Estas ciudades son relevantes por su cercanía con la frontera con Estados Unidos que permite dar una respuesta ágil a las demandas internacionales. Los Inmuebles enfocados en manufactura ligera suelen tener espacios amplios que faciliten actividades de producción, almacenamiento y distribución.

- *Business Parks*: Los Inmuebles llamados "*Business Parks*" o Parques Empresariales o Tecnológicos tienen un papel fundamental en el soporte que otorgan a las compañías dedicadas a la manufactura por albergar equipos administrativos y de tecnologías de la información. Al permitir a las empresas externalizar estas funciones en un entorno especializado, se liberan recursos internos para actividades centrales y estratégicas. Estos Inmuebles son en su mayoría edificios de oficinas de 1 a 5 niveles con espacios amplios de áreas comunes que están ubicados en zonas industriales con fácil acceso a vías de comunicación, zonas urbanas, comercios y centros educativos.

Para una mejor descripción del sector inmobiliario en el que participa el Fideicomiso, ver la sección "*3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir*" de este Prospecto.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento, NEXT a través del Administrador, es titular de las siguientes marcas: NEXT NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY y diseño en diferentes clases conforme a los registros del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

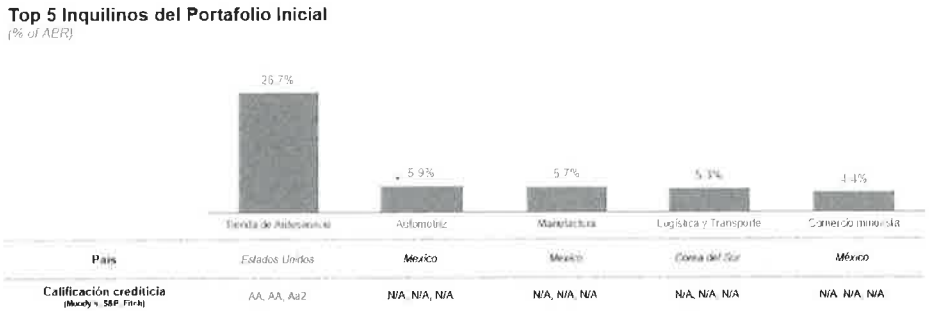
La marca mencionada fue registrada en la siguientes fechas y clases: (i) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960071 y registro 2610016 (marca clase 35), con una vigencia al 10 de octubre de 2033; (ii) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960074 y registro 2612633 (marca clase 36), con

una vigencia al 16 de octubre de 2033; y (iii) el 5 de junio de 2023 bajo el expediente 2960075 y registro 2612634 (marca clase 45), con una vigencia al 16 de octubre de 2033.

3.2.3 Principales clientes

Contamos con una base con más de 31 Arrendatarios de alta calidad, que incluye grandes empresas multinacionales de clase mundial como Walmart, DHL y Pepsico, entre otras, así como empresas mexicanas líderes en su sector como Waldo's y Convermex, entre otras. Los Arrendatarios de los Activos del Portafolio Inicial son empresas dedicadas principalmente al sector industrial de logística, manufactura ligera y *Business Parks*. Dichos clientes son empresas con experiencia probada y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Al 31 de marzo de 2025, la tasa de ocupación de los Bienes Inmuebles que forman parte de los Activos del Portafolio Inicial ascendía a 100.0% del ABR estabilizada y dichos Bienes Inmuebles estaban arrendados a 32 clientes bajo 36 Contratos de Arrendamiento. A esa misma fecha, los cinco principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 48.0% del ABR o el 45.6% del RFA del Portafolio Inicial. Ningún arrendatario representó individualmente más del 26.7% del ABR del Portafolio Inicial o más del 23.2% de la RFA del Portafolio Inicial. El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a nuestros cinco principales clientes en términos de ABR:



Al 31 de marzo de 2025, la renta promedio ponderada por metro cuadrado de Fibra NEXT en todos los mercados en los que opera es de $5.47 Dólares, inferior al precio promedio ponderado de mercado equivalente de $7.20 Dólares. Los mayores diferenciales y, por tanto, las mayores oportunidades para renovar los Contratos de Arrendamiento a niveles cercanos a los términos de mercado, se centran en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, todo lo cual corresponde al 56.0% de nuestro ABR estabilizada total. La información presentada a continuación describe la renta promedio en los 3 principales mercados en comparación con la renta promedio de mercado actual en cada uno de esos mercados al 31 de marzo de 2025:

Los 3 Mercados Principales	ABR Estabilizada	Renta Anualizada (US$ 000)	Renta Promedio en sitio (US$)	Renta Promedio del Mercado[1] (US$)	Margen

Área Metropolitana de la Ciudad de México	**301,021**	**19,809.10**	5.48	9.79	78.5%
Guadalajara	**193,401**	**12,462.63**	5.37	6.93	29.1%
Querétaro	**35,855**	**2,232.81**	5.19	5.75	10.8%
Total	**530,277**	**34,504.55**	**5.42**	**8.47**	**56.3%**

(1) Fuente: Renta promedio del Mercado obtenida del reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

Legislación Aplicable

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso constituido conforme a las Legislación Aplicable en México por lo que, entre otros, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la LIC y la LMV por lo que deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Régimen Fiscal

Esta sección es un resumen de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs que son aplicables al Fideicomiso y a los Tenedores con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que se describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

Régimen fiscal aplicable

El Emisor estará sujeto a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen Fiscal de Fibras") comenzando con el ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Por lo anterior, es intención que el Emisor cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

(ii) Que el fin primordial del fideicomiso sea (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes, así como (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

(iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en Inmuebles, derechos o financiamientos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV, en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda, en activos destinados a la administración, operación y/o mantenimiento de los Activos o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

(v) Emitir CBFIs por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que los CBFIs se coloquen entre el gran público inversionista en México.

(vi) Que el Fiduciario distribuya entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

(vii) Que cuando el Fiduciario estipule en los Contratos de Arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.

(viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs para calificar como una Fibra;

(ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

(x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025

(xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

(xii) Que el Fiduciario presente, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información prevista en la fracción IX del artículo 187 de la LISR.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el Régimen Fiscal de Fibras establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de éstos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos al tratamiento establecido en dicho artículo. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

(i) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para determinar el monto de resultado fiscal correspondiente a cada uno de los CBFIs en lo individual, para lo cual deberá considerar:

a. Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo (1) los ingresos por arrendamiento, (2) la ganancia en la enajenación de Activos Elegibles, (3) los rendimientos de las Inversiones de Efectivo Permitidas, (4) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos a través del propio Fideicomiso y (5) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR; y,

b. Como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, incluyendo (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, (5) pérdida cambiaria y (6) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR.

(ii) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.

(iii) En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia entre el Resultado Fiscal determinado y de la distribución a los Tenedores a una tasa del 30%, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate. El Fiduciario deberá dividir monto del ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

(iv) El Fiduciario deberá pagar, por cuenta de los Tenedores, el ISR sobre la ganancia obtenida de la enajenación de los Activos cuando ésta se lleve a cabo, directamente o a través de un fideicomiso de inversión, antes de haber transcurrido el periodo mínimo al que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR. El Fiduciario deberá dividir monto de la ganancia obtenida y el ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

(v) En el supuesto que se obtenga una pérdida fiscal a través del Fideicomiso, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada contra la utilidad fiscal generada a través del Fideicomiso durante los siguientes diez ejercicios, hasta agotarse. Cuando a través

del Fideicomiso se obtenga una pérdida fiscal, respecto de dicho ejercicio, el Fiduciario no estará obligado a distribuir Resultado Fiscal a los Tenedores.

(vi) El Fiduciario llevará una cuenta en la que registre los Reembolsos de Capital efectuados a los Tenedores. El Fiduciario deberá dividir las cantidades distribuidas por concepto de Reembolso de Capital entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del Reembolso de Capital correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

Cuando el Fiduciario entregue a los Tenedores una cantidad mayor al Resultado Fiscal, la diferencia se deberá considerar como un Reembolso de Capital.

Porcentaje de inversión de la Fibra

La fracción III del artículo 187 de la LISR establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, se establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la LISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, el Emisor no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y, por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del ISR a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre que se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.14. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025.

- Los fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la Bolsa para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra NEXT (los Tenedores de los CBFIs) deben acumular su parte correspondiente del Resultado Fiscal obtenido a través de la misma.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra NEXT.

El tratamiento fiscal aplicable a los Tenedores por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del Tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho Tenedor obtenga. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero[11]		
Régimen fiscal	**Personas físicas**	**Personas morales**	**SIEFOREs[12]**	**Personas físicas**	**Personas morales**	**Fondos de pensiones y jubilaciones**
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Distribución de resultado fiscal**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Retención[13]	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Resultado fiscal no distribuido**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso[14]	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Reembolso de capital**					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Ganancia por enajenación de inmuebles previo al periodo mínimo**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso[15]	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	**Enajenación de CBFIs | Ganancia por enajenación de CBFIs**					
Tratamiento fiscal	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

---

[11] No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.

[12] Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

[13] Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias.

[14] El Fiduciario, por cuenta de los Tenedores, deberá paga el ISR a la tasa del 30%. El impuesto será acreditable para los Tenedores, siempre que dichas distribuciones sean acumulables para ellos, sin que se les deba retener el impuesto al momento de la distribución.

[15] Ídem.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Impuesto al Valor Agregado

En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso será objeto del IVA a la tasa general del 16%. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes, podrá estar obligado al pago del IVA. Es posible que el Fideicomiso tenga derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, particularmente el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los Impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

3.2.5 Recursos humanos

De conformidad con el Contrato de Administración, a través del Administrador contaremos con los recursos humanos necesarios para cumplir con nuestro objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel directivo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 8 (ocho) a 10 (diez) empleados al momento de la Oferta Global. Los empleados a nivel directivo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, finanzas, administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

Para más información respecto de las personas que participarán en el equipo directivo del Administrador, ver sección "*4.2.2 Recursos Humanos del Administrador*", del presente Prospecto.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

3.2.6 Desempeño ambiental, consideraciones respecto del cambio climático e impacto social

Desempeño Ambiental y Legislación Aplicable

General

Nuestras propiedades están sujetas a diversas leyes y reglamentos. Consideramos que contamos con los permisos y aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestras propiedades.

Normas Oficiales Mexicanas que complementan la normativa ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales encargadas de hacer cumplir, formular e implementar políticas ambientales en México, incluyendo autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de administrar el abastecimiento de agua y descargas de aguas residuales dentro de la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos podrán emitir leyes y reglamentos ambientales específicos sobre aquellas materias que entren dentro de sus respectivas jurisdicciones que no estén expresamente reservados a la jurisdicción federal. También se pueden imponer y aplicar ordenanzas locales a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen la facultad de ejercer acciones civiles, administrativas y penales y establecer procedimientos contra empresas que violen las leyes ambientales aplicables.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos materiales pendientes contra nosotros con respecto a cualquier cuestión ambiental. Creemos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos importantes con todas las normas aplicables en esta materia.

Consideramos que contamos con todos los permisos y autorizaciones materiales para los proyectos que hemos desarrollado y los Activos del Portafolio Inicial, los cuales cumplen sustancialmente con las leyes, regulaciones y estándares ambientales aplicables. Además, hasta donde sabemos, los Arrendatarios, quienes son responsables de los daños ambientales según los Contratos de Arrendamiento, cuentan con todos los permisos y autorizaciones ambientales materiales para operar las instalaciones arrendadas.

Riesgos y procedimientos legales o administrativos

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos pendientes en contra de los Arrendatarios o las operaciones que se llevan a cabo en los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial en relación con asuntos ambientales.

No obstante, no se considera que las operaciones que se llevan a cabo en los Bienes Inmuebles representen riesgos ambientales considerables, sin embargo, las mismas están sujetas a las leyes y reglamentos ambientales generales, federales, estatales y locales, a las Normas Oficiales Mexicanas y a otras normas técnicas mexicanas (incluyendo, sin limitación, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley General de Cambio Climático).

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades ambientales federales responsables de definir, vigilar, ejecutar, formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procedimientos administrativos e iniciar acciones civiles y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección ambiental. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, tienen fuerza de ley. El 15 de julio de 2020, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto promulgatorio del Acuerdo en Materia de Cooperación Ambiental entre los Gobiernos de los Estados Unidos Mexicanos, de los Estados Unidos y de Canadá (ECA por sus siglas en inglés), acuerdo paralelo al T-MEC, el cual sustituyó al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (NAAEC por sus siglas en inglés), el cual tiene entre sus objetivos promover políticas de apoyo mutuo, así como fortalecer y modernizar la cooperación entre las tres naciones parte del T-MEC, frente al cumplimiento de leyes en materia ambiental; consta de 17 artículos y sustituirá al NAAEC, una vez que se lleve a cabo la implementación del T-MEC. Este Acuerdo recupera los arreglos institucionales del NAAEC, amplía las áreas de cooperación, abre la posibilidad de establecer asociaciones y crea mejores vínculos con el capítulo ambiental contenido en el T-MEC.

En la adquisición de nuevas propiedades, considerar factores ambientales, tales como consumo de energía, agua, gestión de residuos, contaminación de suelo, emisiones de gases de efecto invernadero; factores sociales; tales como prácticas laborales, equidad de género, derechos humanos, impacto en las comunidades y (iii) factores de gobierno corporativo, tales como una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas en los procesos de inversión de Fibra NEXT.

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o LGEEPA, que establece las normas legales marco que regula la preservación, restauración y protección del medio ambiente en México. Diversos reglamentos emitidos conforme a la LGEEPA abarcan áreas como planificación ecológica, riesgo e impacto ambiental, evaluación, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación del suelo, entre otros.

Además, nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre y numerosas normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas.

Políticas Ambientales y Certificaciones

Fibra NEXT cuenta con una estrategia en materia ESG, la cual incluye, entre otros:

> Objetivo para generar mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, incluyendo, entre otros:
>
> a. Para 2050, aumentar en 30% el porcentaje de naves con iluminación LED instalada.
> b. Para 2040, contar con al menos un sistema de captación de aguas pluviales en cada parque industrial.
> c. Para 2030, rehabilitar anualmente al menos un área de prioridad para los servicios ecosistémicos.
> d. Para 2050, lograr la certificación sostenible para el 100% del Portafolio (LEED, BOMA, WELL o EDGE).

Asimismo, a la fecha de este Prospecto, estamos incluyendo en los nuevos contratos de arrendamiento y en las renovaciones, cláusulas verdes también denominadas "*green lease*", para que a finales de 2025 el Portafolio Inicial tenga alineados los intereses en materia de sostenibilidad a los del Fideicomiso y los arrendatarios. Estas cláusulas son una de las iniciativas que creemos que está directamente relacionada con nuestro objetivo de crear alianzas con los Arrendatarios, mejorar la eficiencia de los Bienes Inmuebles, reducir el uso de agua y energía, así como aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales.

Impacto Social

- Para 2030, mínimo el 70% de nuestra fuerza laboral procederá de comunidades locales situadas a menos de 20 km de nuestros polígonos industriales.
- Para 2030, que al menos el 20% de nuestros colaboradores procedan de uno o más de los siguientes grupos prioritarios; familias monoparentales, personas con discapacidad, grupos indígenas, LGBTQ+ o personas con estatus migratorio y permiso para laborar en México y personas mayores de 60 años.
- Para 2030, eliminar las brechas salariales entre mujeres y hombres en cualquier nivel, con una variación máxima del 5% en cualquier nivel.

3.2.7 Información de Mercado

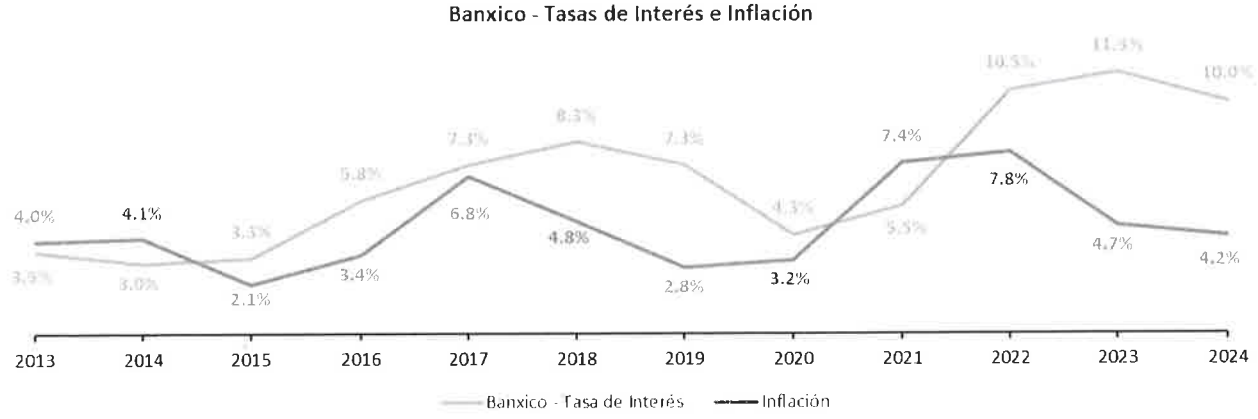
Creemos que el mercado inmobiliario industrial en México seguirá beneficiándose directamente de dos tendencias que están impulsando la demanda: el *nearshoring* y el comercio electrónico. Ambas tendencias están ancladas a factores seculares que deberían proporcionar un crecimiento sostenible en los próximos años.

Previo al 2020, el *nearshoring* ya había surgido como una significativa oportunidad de crecimiento en México. Impulsado en gran parte por el aumento constante del costo de la mano de obra en China y el sudeste asiático, las empresas con sede en Estados Unidos y Canadá han explorado alternativas en otras regiones, incluido México como consecuencia de los bajos costos de manufactura, ubicación geográfica y estabilidad económica en comparación con otros mercados emergentes, se ha posicionado como un lugar ideal para que empresas internacionales muevan su producción. Del mismo modo, el comercio electrónico, desde antes de 2020, ha presenciado un

aumento constante en la penetración de las ventas al por menor, beneficiándose asimismo de la creciente población en México, así como del aumento de su poder adquisitivo.

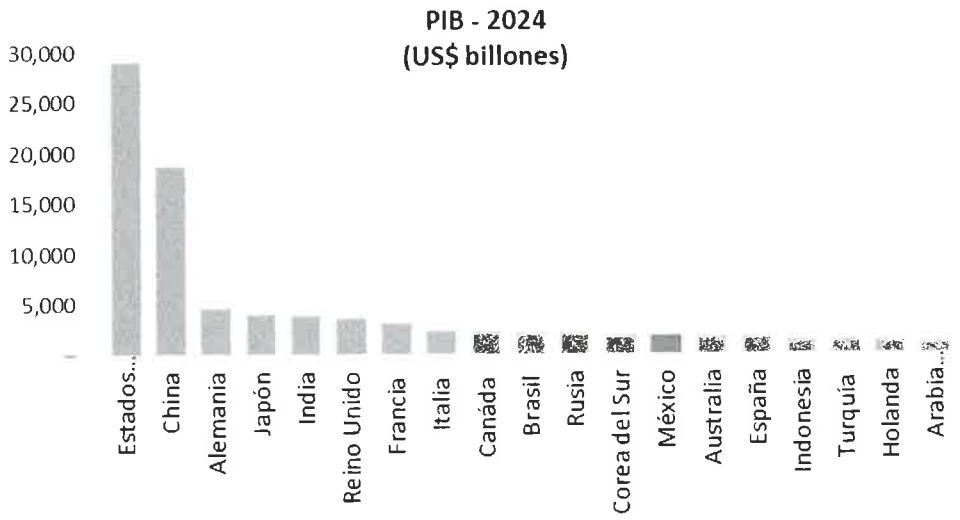
Después de 2020, ambas tendencias experimentaron un crecimiento significativo. Las tensiones geopolíticas escaladas aunadas con las disrupciones en las cadenas de suministros atribuidos al COVID-19 intensificaron notablemente la prevalencia del *nearshoring*, jugaron un papel en el cambio de las preferencias de los consumidores mexicanos quienes rápidamente tomaron y se adaptaron al comercio electrónico.

México ha logrado mantener una estabilidad económica y un crecimiento sostenido a través de la implementación de políticas fiscales y monetarias prudentes. La economía mexicana goza de fundamentos macroeconómicos sólidos y robustos, que incluyen una de las razones deuda/PIB más bajas de la región, un déficit fiscal estable, así como bajos niveles de desempleo. La independencia del Banco de México ha desempeñado un papel fundamental desde la perspectiva de los inversionistas, ya que ha contribuido a controlar la inflación en el país, ofreciendo al mismo tiempo tasas de interés reales positivas a los inversionistas. Sin embargo, el periodo postelectoral tanto en México como en los Estados Unidos ha traído consigo algunos cambios políticos, como la implementación de la reforma judicial en México y la imposición de políticas comerciales en EE.UU., los marcos institucionales generales han permanecido constantes, apoyando una sensación continua de estabilidad económica y política.



Fuente: INEGI

México se ha posicionado como la 13ª economía más grande del mundo con un PIB de 1.85 mil millones de Dólares al cierre de 2024, lo que se ha traducido en la creación continua de empleos formales en los sectores manufacturero y no manufacturero. La economía mexicana creció un 1.2% en 2024, así como en 3.9% en 2023, 3.9% en 2022 y un repunte del 4.0% en 2021 debido a la pandemia del COVID-19.



Fuente: Fondo Monetario Internacional Perspectivas de la economía mundial en Dólares a precios corrientes

La resiliencia y solvencia de la economía mexicana ha sido validada por agencias calificadoras internacionales, quienes han ratificado el grado de inversión del país. A pesar de los diversos choques externos que la economía mexicana experimentó en los últimos años, las tendencias de sus principales indicadores macroeconómicos basados en un tipo de cambio flexible, políticas fiscales y monetarias prudentes, un sistema financiero bien capitalizado, un perfil de deuda conservador, así como una adecuada posición de reservas internacionales, permitieron a México mantener sus calificaciones.

Ubicación estratégica aunada a una infraestructura logística competitiva

México es el 5° país más grande de América y el 14° del mundo, con una superficie total de casi 2 millones de kilómetros cuadrados. Se beneficia de una posición geográfica ventajosa, al ser parte de América del Norte pero con raíces lingüísticas, culturales e históricas que lo hacen formar parte de América Latina. Además, el país cuenta con un acceso robusto a recursos naturales y de una completa infraestructura terrestre y marítima que hacen de México un puente natural entre América del Norte y América Latina, así como entre el Atlántico y la región Asia-Pacífico.

México también se beneficia al contar con una fuerte interconectividad desde una perspectiva terrestre. México comparte una frontera de 3.1 mil kilómetros con Estados Unidos, que es el mayor mercado de consumo del mundo. Su proximidad a este mercado, junto con la robusta infraestructura logística de México, permite una oferta competitiva tanto desde el punto de vista de los tiempos (se llega prácticamente a cualquier ciudad de Estados Unidos en 48 horas) como de los costos. En promedio diario, más de 1 millón de personas, 300 mil vehículos y 70 mil camiones cruzan la frontera con Estados Unidos por alguno de los 56 cruces internacionales disponibles. Al sur, México comparte una frontera de 956 km con Guatemala (con ocho cruces fronterizos) y 193 km con Belice (con un cruce fronterizo), lo que remarca su conectividad con Centroamérica y Sudamérica.

Desde una perspectiva marítima, México cuenta con una costa de más de 11.1 mil kilómetros divididos entre las costas del Atlántico y del Pacífico, lo que, aunado a sus más de 118 puertos y terminales estratégicamente ubicados a lo largo del país, facilita el acceso a los principales centros de consumo a nivel mundial. Como resultado, las empresas que operan en México pueden responder más rápido, reduciendo costos logísticos y de inventario.

Además, desde el punto de vista logístico, México ofrece ventajas significativas en comparación con China en términos de gestión de la producción, almacenamiento y/o centros logísticos. De acuerdo con Frontier Industrial, un envío de carga de Shanghái a Chicago tarda aproximadamente 40 días en llegar, mientras que el mismo envío de carga tarda sólo 3 días en llegar de Querétaro, que se encuentra en la región del Bajío, a Chicago. Esto remarca aún más las importantes ventajas competitivas que México ofrece en términos logísticos.

Su situación geográfica, topografía y diversidad climática convierten a México en el cuarto país con mayor biodiversidad. Cuenta con 9 de los 11 diferentes tipos de ecosistemas con alrededor de 200 mil especies distintas que albergan alrededor del 12% de la biodiversidad mundial. Por lo tanto, México cuenta con importantes recursos naturales que contribuyen al desarrollo de actividades productivas e industriales.

Economía abierta con acceso a los mercados más importantes del mundo a través de una amplia red de Acuerdos de Libre Comercio.

La economía mexicana es la segunda más grande de América Latina y una de las más abiertas del mundo. México cuenta con 14 tratados de libre comercio que otorgan acceso preferencial a 52 países, los cuales representan alrededor del 60% del PIB mundial. Además, México tiene 30 acuerdos de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones con 31 países. En conjunto, estos acuerdos dan a México acceso a 1,300 millones de clientes potenciales. En 2020, México, junto con Estados Unidos y Canadá, renegoció su principal tratado de libre comercio, el T-MEC. Este renovado tratado busca eliminar las barreras al comercio, promover condiciones de competencia justa, aumentar las oportunidades de inversión, proporcionar una protección adecuada de los derechos de propiedad intelectual y fomentar aún más la cooperación trilateral, regional y multilateral.

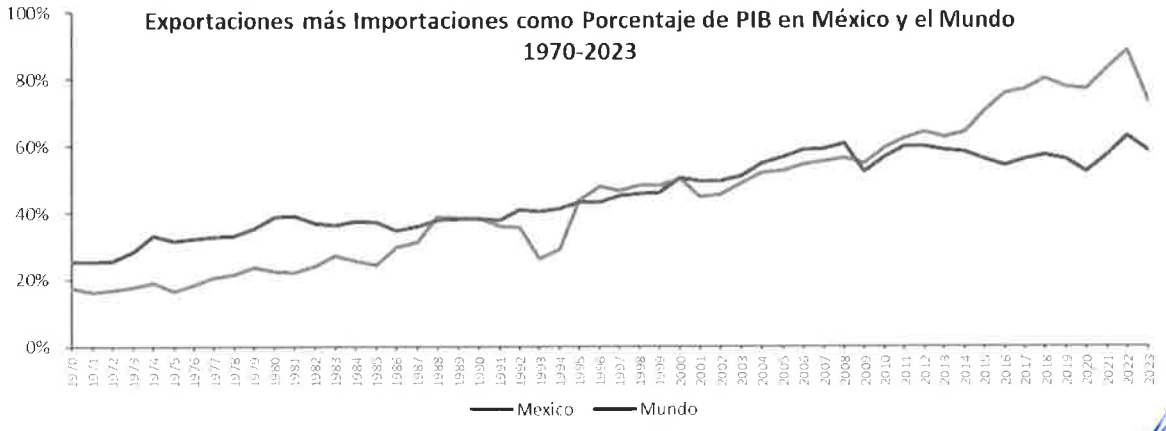
De acuerdo con el Banco de México, en 2024 las exportaciones de bienes y servicios mexicanos sumaron US$617 mil millones de Dólares, representando el 33% del PIB del país. Adicionalmente, México se posicionó como el 9° exportador y 12° importador del mundo en 2023 de acuerdo con información recopilada por el Banco de México y el Banco Mundial. Cabe resaltar que las exportaciones mexicanas representaron el 42.8% de las exportaciones totales de América Latina, consolidando al país como el líder exportador de la región.

El sector industrial en México se caracteriza por su solidez y madurez, especialmente en sectores como el metalmecánico, aeroespacial, automotriz, eléctrico y electrónico. Como resultado, las exportaciones mexicanas de bienes industrializados, en particular los de alto valor añadido, han mostrado un importante crecimiento en comparación con los productos relacionados con el petróleo y las materias primas.

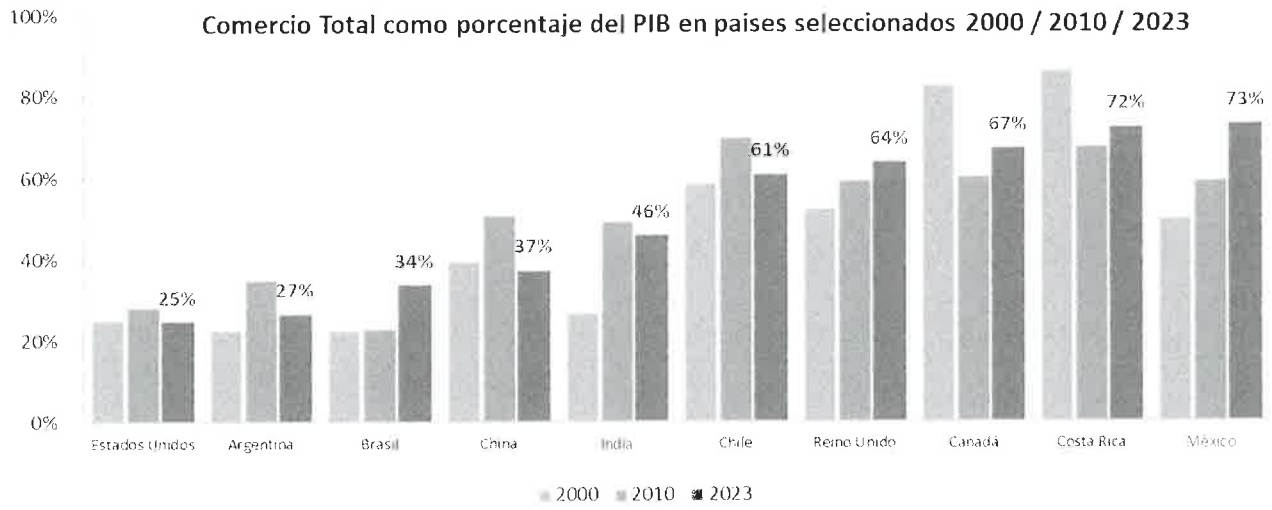
Fuente: Banco de México

El *nearshoring*, el *alliedshoring*, el *friendshoring* y las tendencias más amplias de desglobalización están impulsando la posición relativa de México en el panorama del comercio internacional. De acuerdo con CBRE, el crecimiento de la participación de México en el comercio, en contraste con los recientes sucesos globales, consolida el papel esencial que México juega en la regionalización de las cadenas de suministro. Su posición geográfica, apertura comercial y bono demográfico son sus principales ventajas para posicionarse en la nueva regionalización de la economía.

De acuerdo con el Informe Trimestral de Perspectivas 3T22 de la Asociación Nacional de Fabricantes, los retos logísticos de la cadena de suministro, la escasez de mano de obra y los costos de transporte son los principales obstáculos para hacer negocios, llevando al 25% de los fabricantes encuestados a rechazar oportunidades de negocio. Incluso con soluciones tecnológicas que ayudan a mitigar algunas de estas presiones, la situación es insostenible para los fabricantes, lo que les hace buscar otros países para establecer sus instalaciones de producción, como México.



Fuente: Banco Mundial y OCDE



Fuente: Banco Mundial y OCDE

México históricamente ha permanecido entre los tres principales socios comerciales de Estados Unidos, junto con China y Canadá. Desde el 31 de marzo de 2025, México se convirtió en el principal socio comercial de Estados Unidos, superando a China, con un comercio exterior total de US$855.22 mil millones de Dólares, lo que supone un crecimiento del 2.6% comparado con el mismo periodo de 2024. Se espera que la tendencia secular del *nearshoring* siga impulsando la actividad comercial entre ambos países. Además, la actividad comercial entre Estados Unidos y México se ha incrementado significativamente desde la década del 2000, impulsada en su mayoría por los Tratados de Libre Comercio celebrados entre ambos países.

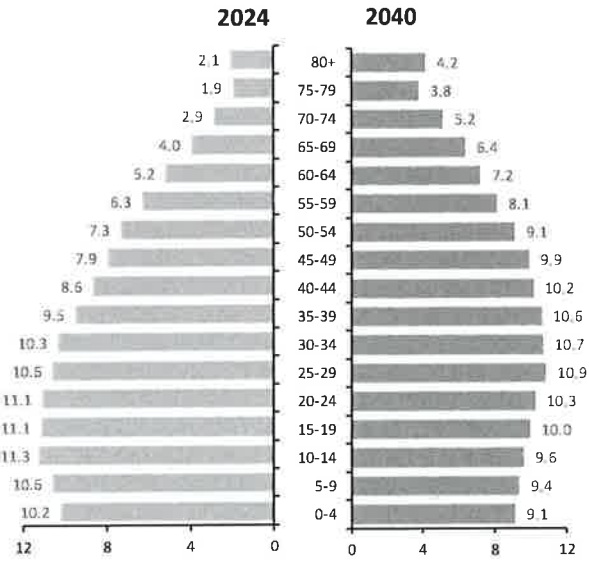
Mercado laboral resiliente con tendencias demográficas favorables

En los últimos 10 años, la tasa de desempleo de México se ha mantenido relativamente estable y por debajo del 5%. En 2020, la tasa de desempleo subió a 4.2% principalmente por la pandemia del COVID-19, desde entonces se ha estabilizado hasta alcanzar el 2.6% en 2024, debido principalmente al fortalecimiento de las condiciones del mercado laboral. México ocupa el segundo lugar entre los países miembros de la OCDE con menor tasa de desempleo a 2024. Se estima que en los siguientes años el empleo formal sostenga un crecimiento continuo y la tasa de desempleo se mantenga por debajo del 4%.

Fuente: INEGI

Las tendencias demográficas favorables son un factor clave para las perspectivas de crecimiento del país. Desde el 1 de enero de 2024, México tiene una población de más de 129 millones de habitantes, siendo el 11° país más poblado del mundo. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población de México ("CONAPO") y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("INEGI"), se estima que en los próximos 16 años, la población económicamente activa alcance las 85 millones de personas, lo que equivale al 60% de la población total. Con aproximadamente el 50% de la población menor de 29 años y aproximadamente el 40% de la población menor de 25 años, la población de México es relativamente joven.

Pirámide de Población - México (millones)

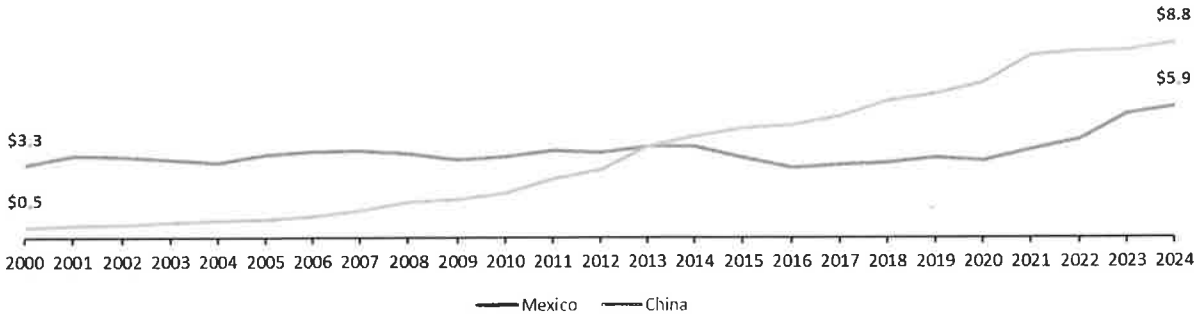


Fuente: CONAPO

México ofrece un capital humano competitivo y especializado. De acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE"), la tasa de graduación de educación superior en México ha aumentado constantemente en el transcurso de la última década. Aproximadamente 130,000 ingenieros se gradúan al año en México, situándose entre los 10 países de la OCDE con mayor número de profesionales en ingeniería. Su capital humano joven y especializado posiciona a México como centro manufacturero clave.

En términos salariales, México continúa siendo muy competitivo. Si se compara China con México, los salarios en México actualmente son más bajos que en China. México también ofrece salarios mucho más estables, lo que facilita a las empresas la previsión de costos. De acuerdo con información recopilada por Economist Intelligence Unit ("EIU"), los costos laborales manufactureros en México se ubicaron en 5.9 Dólares por hora en comparación con China que se ubicó en 8.8 Dólares por hora en 2024.

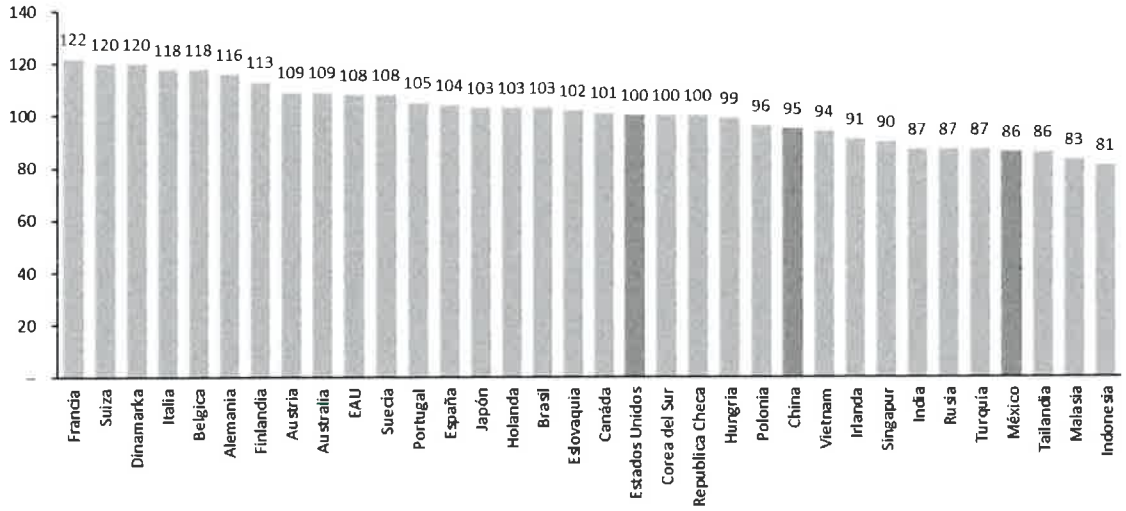
Costos de Mano de Obra Competitivos en Manufactura
(US$ por Hora)



Fuente: EIU y OCDE

Adicionalmente, de acuerdo con el Índice de Competitividad Global de los Costos de Fabricación BCG, el cual considera los cambios en los salarios relativos de las fábricas, crecimiento productivo, tipos de cambio de divisas y costos energéticos, México ofrece uno de los costos de fabricación más competitivos del mundo.

Indice Global de Costos de Manufactura



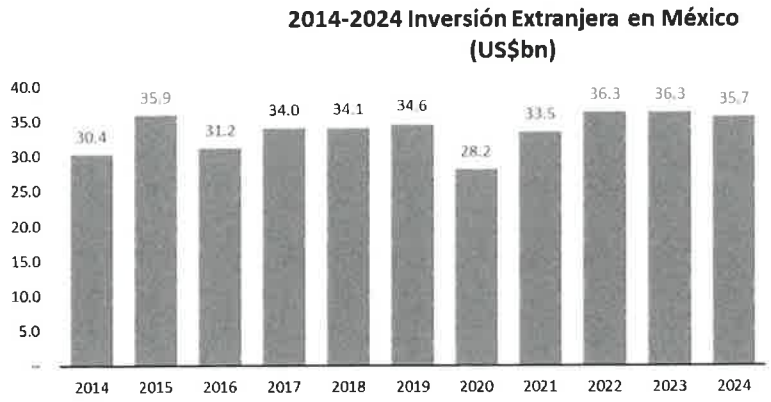
Fuente: El Índice de Competitividad Global de Costos de Fabricación BCG 2019

Entorno competitivo

México ha emprendido importantes esfuerzos para posicionarse como un destino competitivo y atractivo para la inversión, el desarrollo empresarial y la productividad. De acuerdo con el Informe de Competitividad Global 2019 del Foro Económico Mundial ("WEF"), México se encuentra en el lugar 48 de 141 dentro de las economías más competitivas del mundo, y la segunda más competitiva de América Latina, sólo detrás de Chile. México muestra signos de progreso para seguir subiendo en la escala en los siguientes años. De acuerdo con el WEF, México muestra signos de mejora para seguir subiendo en la escala en los siguientes años fundamentados en la eficiencia de su mercado interno, su apertura a la competencia nacional y extranjera, y la flexibilidad e incentivos que ofrece el mercado laboral.

La Inversión Extranjera Directa ("IED") en México ha sido un pilar fundamental para el crecimiento de la economía del país y especialmente para el sector industrial. La IED acumulada en 2024 ascendió a 35.7 mil millones de Dólares. A nivel sectorial, en 2023 la IED se concentró en un 56% en la industria manufacturera, 16% en la industria del transporte y 7% en el sector de servicios comerciales.

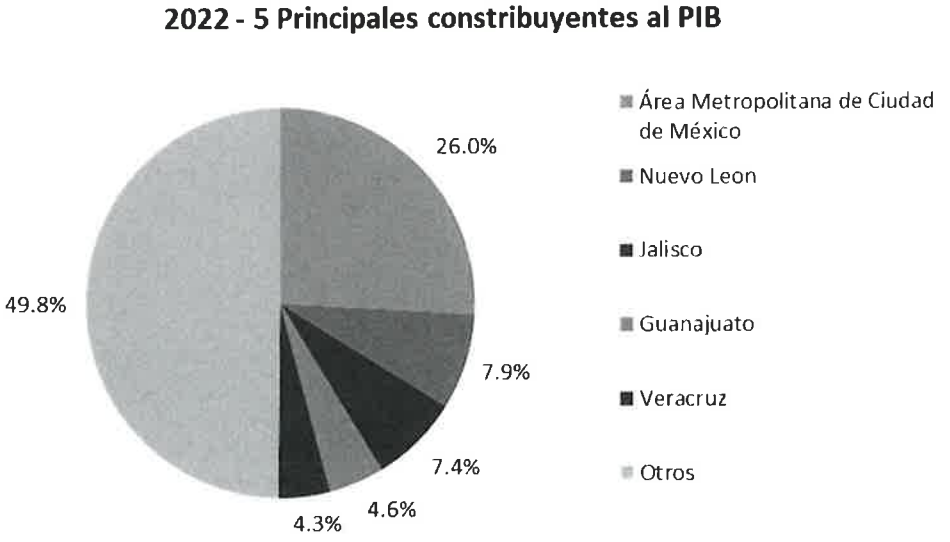
Entre 2014 y 2024, México ha captado 370.3 mil millones de Dólares en IED.



Fuente: Secretaría de Economía

De acuerdo con el Informe sobre las Inversiones en el Mundo 2024 publicado por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo ("UNCTAD"), México ocupó el 9° lugar como receptor de IED a nivel mundial, y el 3° lugar entre las economías emergentes.

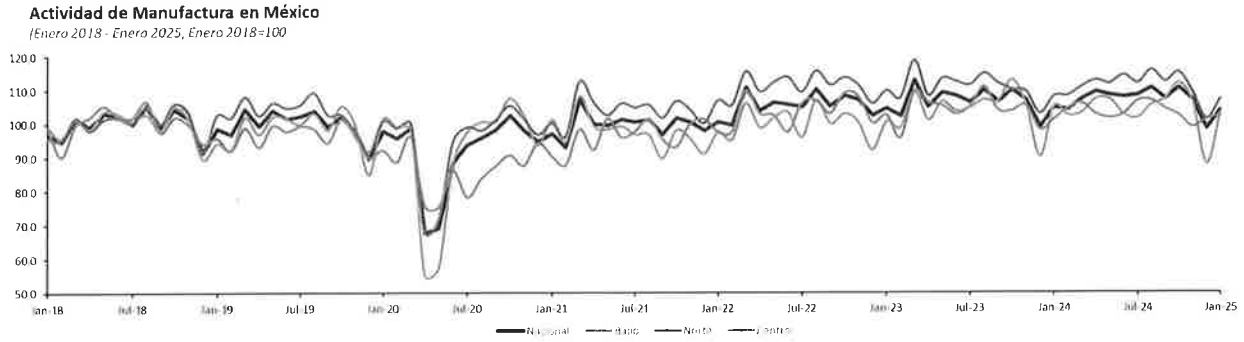
Como resultado de la ubicación estratégica de los principales centros industriales del país, más del 44.8% del PIB de México proviene de sólo cinco entidades. En 2022, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México aportó el 26% del PIB total, Nuevo León el 7.9%, Jalisco el 7.4%, Veracruz el 4.3% y Guanajuato el 4.6%, mientras que las otras 26 entidades combinadas aportaron el 52.0% del PIB total.



Fuente: INEGI

México tiene un mercado nacional en crecimiento con un poder adquisitivo cada vez mayor. En los últimos años, el comercio electrónico y el sector comercial en general han experimentado un auge en México. México es el segundo mayor mercado de comercio electrónico de América Latina tan solo detrás de Brasil, con una expectativa de crecimiento mayor que la mayoría de los países europeos. El continuo crecimiento de estas industrias ha dado una relevancia significativa al sector logístico ubicado principalmente en la región centro del país.

El sector industrial en México es uno de los más importantes del país. En los últimos diez años, la producción del sector manufacturero ha crecido en un 18.4% y entre 2017 y 2022, la producción del sector tuvo un crecimiento anual compuesto de 1.3%. Creemos que una parte importante de este crecimiento es atribuible al incremento de la inversión extranjera y a los Tratados de Libre Comercio que se han firmado y fortalecido en los últimos 5 años.



Fuente: INEGI

Además, México ofrece incentivos fiscales para fomentar inversiones. Entre los beneficios e incentivos más atractivos se encuentran: (i) importaciones libres de impuestos hasta por 18 meses para materias primas y proveedores; (ii) un impuesto al valor agregado a tasa cero sobre las exportaciones; (iii) reembolsos del impuesto al valor agregado para los fabricantes; (iv) reembolsos de impuestos de importación para insumos integrados en productos exportados por el fabricante, y (v) ausencia de impuestos locales o estatales sobre la renta, respecto de empresas.

La oportunidad del sector inmobiliario industrial en México

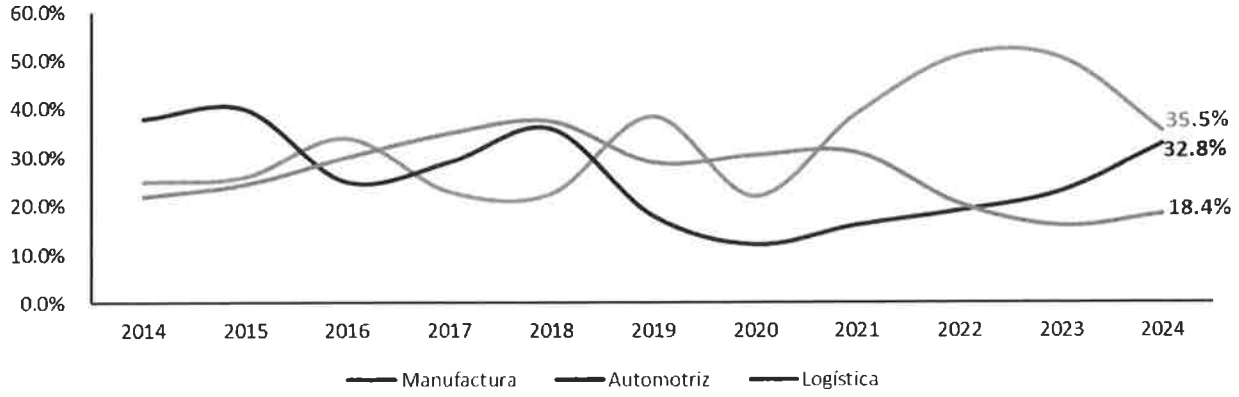
Durante los últimos años, el mercado inmobiliario industrial en México ha mostrado un crecimiento significativo en términos de ABR impulsado principalmente por la creciente actividad manufacturera en el país, alcanzando más de 69.2 millones de metros cuadrados en 2024. La ubicación estratégica de México, las tendencias seculares de *nearshoring* y logística, la mano de obra competitiva y altamente calificada junto con los sólidos fundamentos macroeconómicos, han jugado un papel clave para el crecimiento del sector desde 2012. Los factores antes mencionados llevaron la desocupación a un nivel de 3.7%. Los precios promedio de renta en los activos inmobiliarios industriales Clase A han aumentado desde 2018 en prácticamente todos los estados, abarcando un rango de US$5.2 a US$9.0 por metro cuadrado al mes.

El desarrollo de las tendencias seculares de *nearshoring* y logística han generado una actividad en el mercado inmobiliario industrial sin precedentes. En el norte de México el crecimiento en la industria manufacturera, impulsada por la tendencia secular del *nearshoring*, continúa aumentando la demanda por activos inmobiliarios industriales. Similarmente, en el área metropolitana de la Ciudad de México, el crecimiento de la industria logística y de 3PL continúa

aumentando la demanda por activos inmobiliarios industriales. De acuerdo con información recopilada por la CBRE, se espera que el *nearshoring* capte alrededor del 40% de la absorción prevista para el mercado inmobiliario industrial en México. El *nearshoring* es una realidad que se ha materializado en diversos mercados inmobiliarios industriales del país. En la región norte de México los niveles de desocupación son virtualmente cero, lo que ha propiciado un aumento en los costos de alquiler.

El sector inmobiliario industrial en México está impulsado por las industrias manufacturera, automotriz y logística, mismas que han liderado la absorción bruta desde 2014.

2014 - 2024 Absorción Bruta por Industria



Fuente: CBRE

Para ilustrar el potencial de crecimiento, de acuerdo con CBRE, al 31 de marzo de 2025, el ABR industrial total de Dallas es de 94.5 millones de metros cuadrados, más grande que el ABR industrial Clase A total de México (70.2 millones de metros cuadrados).

Inventario de activos industriales "Clase A" en México (al 1T 2025)

Market	Stock (Sq.m.)	Vacancy Rate %	Asking List Rent (US$/Sq.m./Month)	Net Absorption (Sq.m.)	New Supply (Sq.m.)	Under Construction (Sq.m.)
Monterrey	16,369,933	5.1 %	$ 7.11	130,905	329,957	1,117,342
Mexico City	11,693,638	1.3 %	$ 9.79	187,610	125,066	508,741
Juarez	5,790,091	10.7 %	$ 7.85	28,498	20,954	175,165
Guanajuato	5,366,148	3.0 %	$ 5.20	40,178	35,620	170,543
Guadalajara	5,167,612	3.4 %	$ 6.93	50,742	143,622	199,892
Saltillo	5,144,781	2.0 %	$ 6.75	114,353	174,253	248,745
Queretaro	5,101,837	4.5 %	$ 5.75	32,520	42,127	203,176
Tijuana	4,151,602	8.2 %	$ 8.65	13,958	76,549	269,384
Reynosa	3,491,003	6.3 %	$ 6.65	-25,617	0	17,821
San Luis Potosi	2,664,322	3.9 %	$ 5.75	15,420	0	100,978
Toluca	2,347,268	0.4 %	$ 6.85	-1,389	0	273,381
Puebla/ Tlaxcala	1,623,192	1.8 %	$ 6.85	0	0	13,021
Aguascallentes	1,271,151	1.2 %	$ 5.80	0	0	18,345
TOTAL	70,182,578	4.3%	$ 7.25	587,178	948,148	3,316,534

Fuente: CBRE

Datos y tendencias clave

En 2024, los mercados industriales de Clase A en México mostraron un comportamiento robusto y resiliente, registrando niveles récord de absorción neta en la mayoría de estos. De manera similar, los precios promedio de renta han aumentado consistentemente desde 2018 en la mayoría de los mercados. En términos de desocupación, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Saltillo y Guadalajara han registrado niveles récord de desocupación por debajo del 1.8%.

Se espera que los robustos fundamentos del sector aunados a una creciente demanda y una amplia gama de nuevos proyectos continúen impulsando el desempeño positivo y crecimiento en los mercados industriales de Clase A. Adicionalmente, se espera que el continúo desarrollo de las tendencias seculares de *nearshoring* y logística, así como el crecimiento del mercado doméstico, estimulen el crecimiento del sector.

De acuerdo con CBRE, al 2024, las principales industrias que impulsaron el crecimiento en los mercados industriales Clase A fueron las siguientes:

Market	Most Relevant Sector	% of GLA	Second Most Relevant Sector	% of GLA
Mexico City Metro Area	Logistics	52%	E-Commerce	24%
Toluca	Logistics	43%	Food & Beverage	11%
Bajío (Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato)	Manufacturing	60%	Logistics	20%
Monterrey	Manufacturing	35%	Logistics	31%
Saltillo	Manufacturing	46%	Automotive	40%
Reynosa	Automotive	46%	Manufacturing	34%
Guadalajara	Logistics	63%	E-Commerce	25%
Ciudad Juarez	Manufacturing	27%	Automotive	24%
Tijuana	Manufacturing	79%	Logistics	9%

Fuente: CBRE

Fibra NEXT operará en algunos de los mercados más dinámicos y con mejor desempeño de los mercados industriales Clase A, a saber, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Toluca y Bajío. Se espera que el desempeño positivo en estos mercados impulse aún más el crecimiento de Fibra NEXT y su desempeño.

Entorno competitivo

El dinamismo del mercado inmobiliario mexicano ha generado condiciones favorables para los desarrolladores de activos inmobiliarios y para sus inversionistas. Actualmente, las tendencias seculares de *nearshoring* y logística han beneficiado principalmente al sector inmobiliario industrial. Se espera que dichas tendencias seculares generen un crecimiento sostenible en el sector en los próximos años.

México se ha convertido en una oportunidad de interés para los inversionistas debido a la resiliencia de su economía y la robustez de sus fundamentos macroeconómicos. El mercado mexicano ofrece diversas alternativas de inversión para el sector inmobiliario tales como los

CKDs, las FIBRAS y las acciones ordinarias. Estos instrumentos hacen participes a los inversionistas en el mercado inmobiliario mexicano capitalizando a los desarrolladores y sus proyectos. Actualmente, el mercado inmobiliario en México está conformado por un número limitado de desarrolladores que cuentan con la capacidad económica y el *know-how* para completar proyectos de gran escala.

Actualmente, existen 19 FIBRAS en México (incluyendo Fibra NEXT), algunas de los cuales han colocado sus CBFIs en México y en el extranjero, con aras de diversificar su capital y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales. Las FIBRAS que están operando en México son los siguientes:

1. Fibra NEXT (sector industrial)
2. Fibra Uno (sectores diversificados)
3. Fibra Hotel (sector hotelero)
4. Fibra INN (sector hotelero)
5. Fibra Prologis (sector industrial)
6. Terrafina (sector industrial)
7. Fibra Macquarie (sector industrial)
8. Fibra Monterrey (sectores industrial y de oficinas)
9. Fibra Shop (sector comercial)
10. Fibra Danhos (sectores comercial y de oficinas)
11. Fibra Educa (sector comercial)
12. Fibra SOMA (sectores comercial y de oficinas)
13. Fibra HD (sectores diversificados)
14. Fibra Plus (sectores diversificados)
15. Fibra Upsite (sector industrial)
16. Fibra Nova (sectores industrial y comercial)
17. Fibra Sites (sector de torres de comunicaciones)
18. Fibra Storage (sectores de auto almacenamiento)
19. Agrofibra (sector agropecuario)

Nuestro Portafolio Inicial cuenta con un total de 753,595 metros cuadrados de ABR ubicados a lo largo de todos los mercados industriales del país. El 98.7% del ABR estabilizada de nuestro Portafolio Inicial se encuentra concentrado en los mercados industriales primarios del país y una proporción muy pequeña en los mercados secundarios (1.3%).

De acuerdo con el reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025, el sector industrial en México cuenta con un ABR entorno a los 70.2 millones de metros cuadrados.

Mercado	ABR Estabilizada (m^2)	ABR Total del Mercado (m^2)	Participación Mercado NEXT
Área Metropolitana de la Ciudad de México	301,021	11,693,638	2.6%
Área Metropolitana de Guadalajara	193,401	5,167,612	3.7%
Querétaro	35,855	5,101,837	0.7%
Total	**530,277**	**21,963,087**	**2.4%**

Fuente: Información del mercado obtenida del reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025.

Nuestros principales competidores son las Fibras enfocadas en el sector industrial. Al comparar la dimensión de nuestro Portafolio Inicial con nuestros principales competidores, nuestros principales diferenciadores son el tamaño de ABR, NOI y EBITDA.

Adicionalmente, Fibra NEXT se encuentra posicionado para continuar creciendo y desarrollar propiedades de manera más rápida que nuestros competidores. Sin embargo, dada nuestra posición en el mercado hemos identificado cuatro obstáculos comunes en México para el crecimiento en ABR del sector industrial:

(1) Escasez de terrenos bien ubicados y aptos para el desarrollo;
(2) Consolidación de propiedades ejidales;
(3) Accesibilidad a infraestructura clave y confiable (energía, agua, carreteras); y
(4) Disponibilidad de mano de obra calificada en algunos mercados.

Debido a la creciente demanda por espacio industrial en todo el país, de acuerdo con el reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025, los niveles de renta promedio por metro cuadrado de mercado se han incrementado considerablemente en los últimos 12 meses alcanzando máximos históricos en varios de los principales mercados en los que se ubica nuestro Portafolio Inicial.

En la tabla y gráficas a continuación se muestra un resumen del precio por metro cuadrado promedio de nuestro Portafolio Inicial en comparativa con el mercado. Fibra NEXT tiene la oportunidad de recalibrar la renta promedio de algunos mercados, aprovechando los actuales diferenciales de arrendamiento impulsados por el continuo crecimiento de rentas en ubicaciones clave.

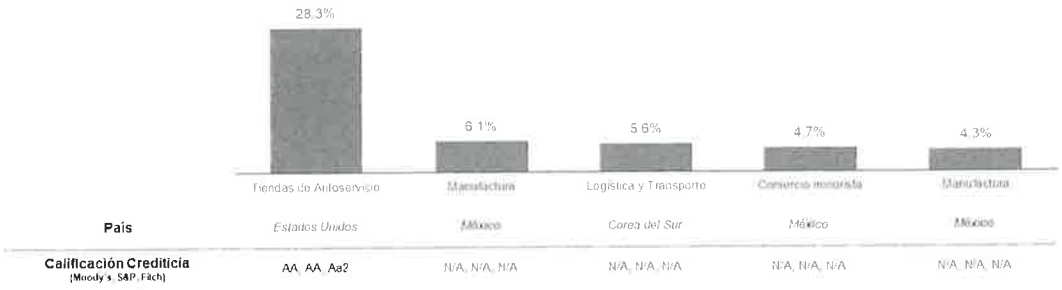
Mercado	NEXT: Precio promedio m² (US$)	Mercado: Precio promedio m² (US$)	Potencial NEXT
Área Metropolitana de la Ciudad de México	5.48	9.79	78.5%
Área Metropolitana de Guadalajara	5.37	6.93	29.1%
Querétaro	5.19	5.75	10.8%
Total	**5.42**	**8.47**	**56.3%**

Fuente: Información del mercado obtenida del reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025.

Al 31 de marzo de 2025, los cinco principales arrendatarios de nuestro Portafolio Inicial en términos de RFA representaban aproximadamente el 45.6%.

El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a nuestros cinco principales clientes en términos de ABR:

Top 5 Inquilinos del Portafolio Inicial
(% de ABR)



Ningún arrendatario representó individualmente más del 28.3% del ABR del Portafolio Inicial.

Aspectos negativos de posición competitiva

No tenemos identificado un aspecto negativo de nuestra posición competitiva de manera individual en el mercado inmobiliario industrial en el que operaremos.

3.2.8 Estructura de administración

Comité Técnico

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros propietarios (y sus respectivos suplentes), de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Comité Técnico Inicial

Previo a la Oferta Global y hasta que ocurra la primera Emisión y Colocación, estará en funciones el Comité Técnico integrado por las personas que se indican a continuación (el "Comité Técnico Inicial"):

- Moisés El-Mann Arazi.
- André El-Mann Arazi.
- Max El-Mann Arazi.

El Comité Técnico Inicial sesionará para discutir y, en su caso, aprobar, entre otros, los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

Comité Técnico a partir de la primera Emisión

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el Fideicomiso, estará integrado por las siguientes personas:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Moisés El-Mann Arazi	No	Presidente	71	Hombre	Fibra Uno
André El-Mann Arazi	No	Vicepresidente Ejecutivo	61	Hombre	Fibra Uno
Max El-Mann Arazi	No	Miembro	65	Hombre	Fibra Uno
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra Uno
Ana Karen Mora González	No	Miembro	36	Mujer	Fibra Uno e International Well Building Institute
Herminio Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
Alejo Muñoz Manzo	Si	Miembro	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Luis Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital

* Alejandro Chico Pizarro, secretario no miembro.
** El Comité Técnico entrará en funciones con posterioridad a la Oferta Global, por lo tanto sus miembros no han laborado en el Fideicomiso.
*** Una vez efectuada la Oferta Global, se buscará el nombramiento de un Miembro Independiente adicional a la brevedad posible.

La independencia de los miembros del Comité Técnico que sean considerados como Miembros Independientes deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores inicial como se establece en la Cláusula Octava, sección 8.9 del Fideicomiso. En caso de que dicha Asamblea de Tenedores inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Independientes iniciales, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV.

Cambios Posteriores al Comité Técnico

Posterior a la fecha de la primera Emisión, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los términos descritos más adelante; en el entendido de que el Fiduciario en ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico. El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

a) Designación de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores, y en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 (un) miembro propietario no independiente del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores.

b) Designación de los miembros del Comité Técnico por Fibra Uno. Para la designación de los miembros del Comité Técnico designados posterior a la primera Emisión, Fibra Uno tendrá el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de

manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga directa o indirectamente una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe el Fideicomiso, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre cualquier Activo de la Familia Otorgante perteneciente al sector industrial.

c) Designación de los miembros del Comité Técnico por la Familia de Control. Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el presente apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*", y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

d) Experiencia de los Miembros Independientes. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

e) Cualesquiera otros miembros del Comité Técnico deberán ser nombrados en Asamblea de Tenedores

Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia.

a) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este apartado "*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia*" notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso, debiendo para ello comprobar tener, por lo menos 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por Fibra Uno o, en su caso, por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al

Administrador, por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda conforme a los incisos b. y c. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior o, en el caso de se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

c) La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario, se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

d) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico de conformidad con el presente apartado y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor.

   Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Representante Común (quien, a su vez deberá hacer del conocimiento del presidente y del secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente si dicho Tenedor cuenta con la tenencia para mantener dicha designación de un miembro del Comité Técnico) las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor. El Representante Común deberá de requerir a dicho Tenedor las constancias de depósito que evidencien el monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto.

e) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso a. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior, dejan de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, de que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

f) En caso de que, en cualquier momento, dejen de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, Fibra Uno deberá entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia; en el entendido, que desde la fecha en que hayan dejado de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, los miembros del Comité Técnico correspondientes (y su suplentes) dejarán de formar parte del Comité Técnico, se deberán de escusar de acudir a cualquier sesión del Comité Técnico y no tendrán derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

   En los casos referidos anteriormente, la designación de los sustitutos miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá efectuarse en cualquier momento por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, mediante la notificación al Fiduciario y al Administrador.

g) Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá: (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente; y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas sean Miembros Independientes.

h) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

i) La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda, con previo aviso al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico.

Nombramiento del Presidente y Secretario.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe en la sesión inicial: (i) Fibra Uno, en caso de que tenga el derecho a designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso b. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior; o (ii) la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, en caso de que cuente con el derecho a que se refiere el inciso c. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior; o (iii) la mayoría de los miembros del Comité Técnico en los demás casos. El presidente tendrá: (1) voto de calidad en caso de empate en las votaciones del Comité Técnico, y (2) derecho a vetar cualquier resolución del Comité Técnico que considere de relevancia y que a su juicio no haya contado con los elementos de información necesarios para su análisis y valoración. Dicha facultad de veto deberá ser ejercida, exclusivamente, para efectos de que se vuelva a discutir el punto de la orden del día relativo a la resolución vetada, en una nueva sesión del Comité Técnico. A dichos efectos, el Administrador deberá llevar a cabo el estudio de los elementos adicionales que sean necesarios y elaborar un informe que tenga la información suficiente a juicio del Comité de Prácticas, para que el punto de la orden del día vetado pueda ser sometido para discusión y votación del Comité Técnico.

El secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por la mayoría del Comité Técnico en todo caso.

Participación del Representante Común.

El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

Remuneración a los Miembros del Comité Técnico.

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir contraprestación alguna por el desempeño del cargo; sin embargo, la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, tratándose de los Miembros Independientes.

Convenios de Voto.

Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común por los miembros del Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación (o terminación) o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso; lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Obligaciones de Confidencialidad.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión, tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico.

Deberes de los miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar, en todo momento, de buena fe, diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

Métodos y Controles Internos.

El Comité Técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos Activos.

Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Convocatoria.

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido de que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito, pudiendo utilizarse al efecto medios electrónicos y contendrá: (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación con los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 (tres) Días antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.

Quórum y Requisitos de Votación.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de dicho asunto; en el entendido de que no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos del quorum requerido en el apartado "*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e independencia*" anterior.

Acta de Sesión.

El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la que deberá ser firmada por el presidente y el secretario del Comité Técnico. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Asistencia a las Sesiones.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Resoluciones Unánimes Escritas.

No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito y no sea vetada por el presidente del Comité Técnico, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

Disidencia de Miembros Independientes.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI.

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito (pudiendo efectuarse mediante mecanismos electrónicos) y deberán ser firmadas por

el miembro que haya actuado como presidente y la persona que haya sido designada como secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico.

Sesiones del Comité Técnico Inicial.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública y sus características; (ii) la inscripción y registro en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la autorización e instrucción al Fiduciario para celebrar del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en las Cláusulas Décima, sección 10.4 y Trigésima Segunda del Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) la adquisición de los Activos Iniciales y la emisión de los CBFIs que se utilicen para el pago de la contraprestación de dichos Activos Iniciales; (vii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, intermediarios colocadores, y la ratificación del Representante Común; (viii) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, así como el presupuesto anual de operación del Administrador correspondiente al ejercicio inmediato siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión; (ix) la adquisición del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group y (x) autorizar la celebración y/o adhesión, con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, de Fideicomisos Subsidiarios.

Remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde la designación o ratificación de los miembros del Comité Técnico, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, tratándose de los Miembros Independientes.

Comités

Tenemos la intención que el nombramiento de los miembros que formarán parte de los comités que se describen a continuación, sea ratificado en la primer Asamblea de Tenedores que sea celebrada con posterioridad a la Oferta Global.

a. Comité de Auditoría

   El Comité Técnico contará con un Comité de Auditoría el cual será responsable, entre otros, de la revisión y, en su caso, recomendación al Comité Técnico para la aprobación operativa y financiera del Fideicomiso.

   El Comité de Auditoría estará integrado por los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros propietarios que tenemos la intención conformen el Comité de Auditoría:

Nombre	Cargo	Edad	Género
Alejo Muñoz Manzo	Presidente	61	Hombre
Herminio Blanco Mendoza	Miembro	74	Hombre
Jaime Chico Pardo	Miembro	75	Hombre

Para más información respecto del Comité de Auditoría, ver sección *"3. El Fideicomiso - 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

b. Comité de Prácticas

El Comité Técnico contará con un Comité de Prácticas el cual será responsable, entre otros, de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las altas prácticas de la industria de bienes raíces.

El Comité de Prácticas estará integrado con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros propietarios que tenemos la intención conformen el Comité de Prácticas:

Nombre	Cargo	Edad	Género
Herminio Blanco Mendoza	Presidente	74	Hombre
Jaime Chico Pardo	Miembro	75	Hombre
Luis Peña Kegel	Miembro	65	Hombre

Para más información respecto del Comité de Prácticas, ver sección *"3. El Fideicomiso - 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

c. Comité de Nominaciones

El Comité Técnico contará con un Comité de Nominaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

El Comité de Nominaciones estará integrado por al menos 3 (tres) miembros del Comité Técnico, según lo determine el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros propietarios que tenemos la intención conformen del Comité de Nominaciones:

Nombre	Cargo	Edad	Género
Jaime Chico Pardo	Presidente	75	Hombre
Alejo Muñoz Manzo	Miembro	61	Hombre
Luis Peña Kegel	Miembro	65	Hombre

Para más información respecto del Comité de Nominaciones, ver sección *"3. El Fideicomiso – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

d. Comité de Compensaciones

El Comité Técnico contará con un Comité de Compensaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con las recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de directivos, para su ulterior aprobación por el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones estará integrado por al menos 3 (tres) miembros del Comité Técnico, según lo determine el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que tenemos la intención conformen del Comité de Compensaciones:

Nombre	Cargo	Edad	Género
André El-Mann Arazi	Presidente	61	Hombre
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	63	Hombre
Luis Peña Kegel	Miembro	65	Hombre

Para más información respecto del Comité de Compensaciones, ver sección *"3. El Fideicomiso – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

e. Comité de Ética y Sostenibilidad

El Comité Técnico contará con un Comité de Ética y Sostenibilidad el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad del Fideicomiso.

El Comité de Ética y Sostenibilidad estará integrado por al menos 3 (tres) miembros, según lo determine el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que tenemos la intención conformen del Comité de Ética y Sostenibilidad:

Nombre	Cargo	Edad	Género
Ana Karen Mora González	Presidente	36	Mujer
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	63	Hombre
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Miembro	58	Hombre

Para más información respecto del Comité de Ética y Sostenibilidad, ver sección *"3. El Fideicomiso – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso"*, del presente Prospecto.

El Administrador

Fibra NEXT será administrada por el Administrador. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otros, de prestar todos los Servicios de Administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso.

Para más información respecto de los Servicios de Administración, favor de ver el apartado *"Contrato de Administración"* de la sección *"3. El Fideicomiso– 3.4.2 Contrato de Administración"*, del presente Prospecto.

Para más información respecto del Administrador y el Contrato de Administración, ver sección *"3. El Fideicomiso– 3.4.2 Contrato de Administración"*, del presente Prospecto.

3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación a Fibra NEXT, cualesquiera Personas Relacionadas, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, ni Fibra NEXT, ni el Fideicomitente Inicial, ni los Fideicomitentes Júpiter se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarados en concurso mercantil.

3.2.10 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido de 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.

3.2.11 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, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores 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.

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

3.3 Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

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 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.

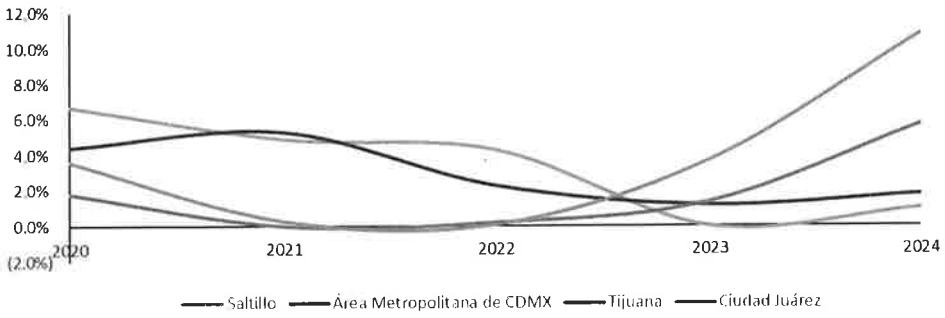
El mercado de bienes raíces en México

Creemos que estamos en una posición única para capitalizar las oportunidades del mercado inmobiliario industrial y logístico mexicano a medida que la economía mexicana continúa expandiéndose. De acuerdo con CBRE, el mercado de bienes raíces industrial en México está compuesto por un total estimado de 70.2 millones de metros cuadrados de ABR de bienes inmuebles industriales Clase A, con 3.3 millones de metros cuadrados adicionales bajo construcción.

Dado las recientes tendencias en el mercado, incluyendo el *nearshoring* y el comercio electrónico, la tasa de desocupación de México aumentó a 4.3% al 31 de marzo de 2025 de 2.2% al 31 de diciembre de 2023.

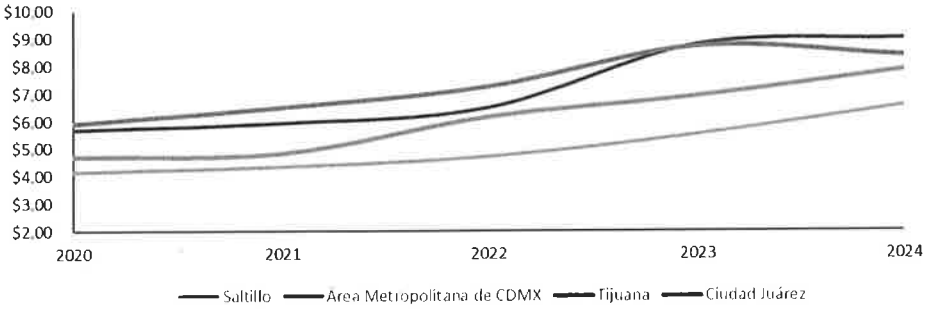
Tesas de Desocupación en México

(%)



Rentas x mercado

(US$ por m² por mes)



Fuente: CBRE

Creemos que la demanda por bienes inmuebles industriales continuará creciendo en México de manera acelerada, derivado de las tendencias anteriormente mencionadas. La reubicación de cadenas de suministro y fábricas principalmente de Asia a México incrementará la demanda de ABR de manera importante en todo el país. Este incremento en demanda ya está ocurriendo y se puede observar en la reciente absorción estimada de *nearshoring* de 2.0 millones de metros cuadrados de ABR en el 2024 de acuerdo con CBRE (comparado con 0.7 millones de metros cuadrados en el 2021).

Se espera que nuevos desarrollos satisfagan este incremento esperado en demanda conforme los niveles de suministro continúen constreñidos dadas las bajas tasas de ocupación históricas.

Nuestras ventajas competitivas

Creemos que los siguientes puntos representan nuestras ventajas competitivas que compaginan a nuestra visión y planes de crecimiento a largo plazo:

Únicos posicionados para capitalizar las tendencias sobre nearshoring, logística y e-commerce

Nearshoring

Confusiones geopolíticas recientes ocasionado por el conflicto entre Estados Unidos y China así como Rusia y Ucrania, junto con los retos en la cadena de suministro derivados de la reciente pandemia por COVID-19, han exacerbado la necesidad de mejorar y asegurar las cadenas de suministro en Norteamérica. Por lo anterior, un gran número de empresas han reubicado una parte sustancial de su producción hacia regiones más cercanas a sus consumidores finales lo que ha ocasionado una aceleración en las tendencias de *nearshoring*. Este proceso no sólo mejora la seguridad de la cadena de suministro, sino que también ha mejorado los costos de producción y reducir los tiempos de entrega, lo que añade una ventaja económica significante que creemos demuestra la sostenibilidad a largo plazo del *nearshoring*. En este contexto, de acuerdo con CBRE, tan sólo en 2024, la absorción bruta de espacio industrial en México alcanzó a 2.0 millones de metros cuadrados. En términos de absorción neta, México alcanzó 4.6 millones de metros cuadrados. Creemos que con esta aceleración del mercado, el desarrollo actual de propiedades no será suficientes para cubrir la demanda por lo cual Fibra NEXT será uno de los mejores posicionados para capturar esta demanda a través de su acceso único al portafolio más grande de México.

Existen diversos factores que posicionan a México como uno de los principales países que pueden beneficiarse de la tendencia del *nearshoring*:

1. *Integración cercana en el comercio de América del Norte*: México cuenta con una red de 14 tratados de libre comercio que dan acceso preferencial a 50 países, incluido el Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (T-MEC), el cual facilita el comercio, reduce los aranceles y ofrece un entorno comercial favorable para las empresas que buscan establecer operaciones en México. Históricamente, México ha sido una pieza clave para el comercio en Estados Unidos, siendo uno de sus socios más importantes. Recientemente, México se convirtió en el principal socio comercial de los Estados Unidos debido a la guerra comercial entre Estados Unidos y China. Según la Oficina del Censo de EE.UU., a 31 de marzo de 2025, México sigue siendo el principal socio comercial de EE.UU., superando a China, con un valor comercial de US$850,000 millones en los últimos doce meses.

2. *Proximidad geográfica a Estados Unidos y Canadá*: La proximidad de México con sus principales socios comerciales, en particular Estados Unidos y Canadá, lo ha convertido en un destino atractivo para el *nearshoring*. Al establecer operaciones en México, las empresas son capaces de reducir los costos de transporte, tiempos de entrega y mejorar la eficiencia de la cadena de suministro. Como referencia, mientras que el tiempo de transporte marítimo de Shanghái a Chicago es de 40 días, el mismo envío de Querétaro, en la región del Bajío, a Chicago tarda sólo 3 días.

Localización Privilegiada, Ideal para Mejorar las Cadenas de Suministro...

(Días)

Destino		
Chicago	3	40
New York	5	32
Los Angeles	4	18
Rotterdam	16	32

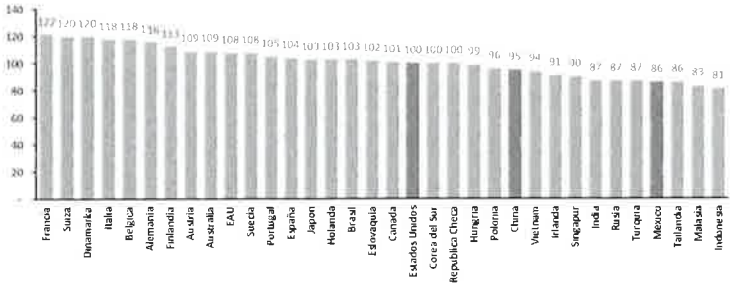
~7 promedio

Fuente: Frontier Industrial, GuideImports

3. *Mano de obra altamente calificada y de bajo costo*: México ofrece costos laborales competitivos en comparación con Estados Unidos y otros mercados de consumo final. Mientras que los costos laborales han aumentado considerablemente en China y otros países asiáticos, la dinámica en México ha sido diferente, ofreciendo una clara ventaja competitiva en términos de costos. Las tendencias demográficas favorables de México representan un factor clave para las perspectivas de crecimiento y desarrollo del país. Con una población de más de 129 millones de habitantes es el 11° país más poblado del mundo al 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente, al 30 de junio de 2023, el país cuenta con una población relativamente joven, con aproximadamente 50% de la población menor de 29 años, lo que genera disponibilidad de mano de obra para los próximos 50 años. La población de México también está altamente capacitada – México se encuentra entre los 10 países de la OCDE con más ingenieros certificados a 2020.

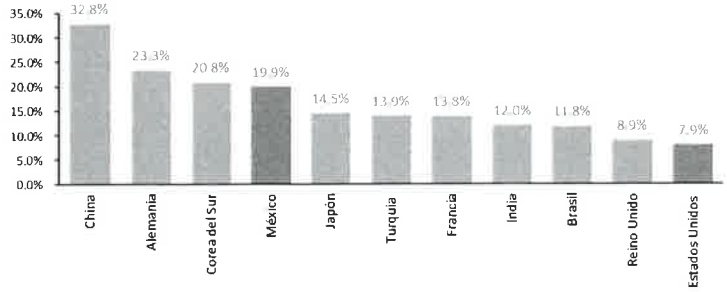
Altamente Competitivos en términos de Salarios

Global Manufacturing Cost Competitiveness Index (2019, US=100)



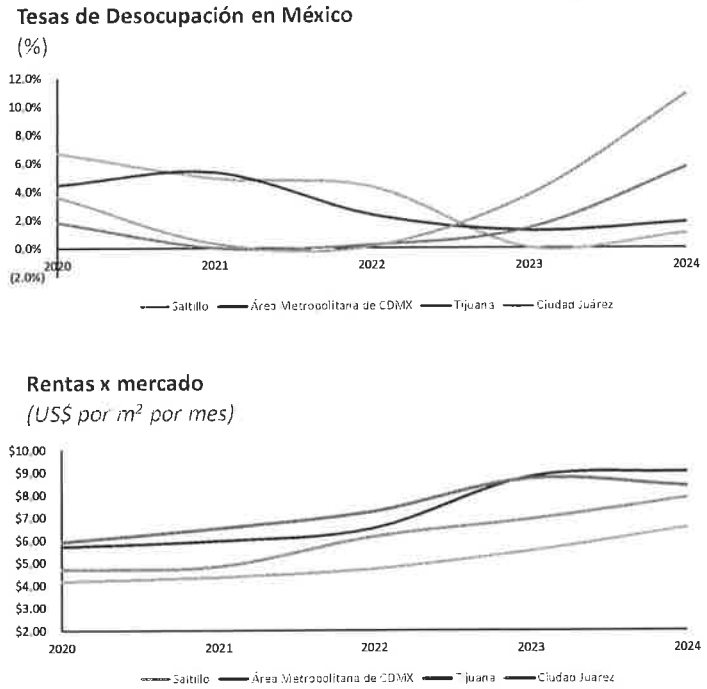
Mano de Obra a la Alza y Altamante Calificada

Ingenieros Graduados (% del total de graduados, 2020)



Fuente: El índice BCG de competitividad global de costos de fabricación 2019, OCDE – Graduados por Campo, 2020

El continuo aumento en la demanda de inmuebles industriales en México también puede observarse por el bajo nivel de la tasa de vacancia en regiones clave, que de acuerdo con CBRE, al 31 de diciembre de 2024, es del 1.8% para Ciudad de México y 1.6% para Guadalajara. Si bien el inventario de inmuebles industriales de México es mayor que el inventario agregado de inmuebles industriales del resto de América Latina, pero sigue mostrando un gran desequilibrio entre la oferta y la demanda. Este desequilibrio se pone en evidencia al comparar el parque inmobiliario industrial de México con el de un mercado maduro como Estados Unidos. México cuenta con un inventario inmobiliario industrial total estimado en 69.2 millones de metros cuadrados y una población aproximada de 129 millones de habitantes. En comparación, Dallas cuenta con una población en su área metropolitana equivalente al 6% de la población mexicana, tiene un inventario industrial estimado de 96.7 millones de metros cuadrados al 31 de diciembre de 2024.

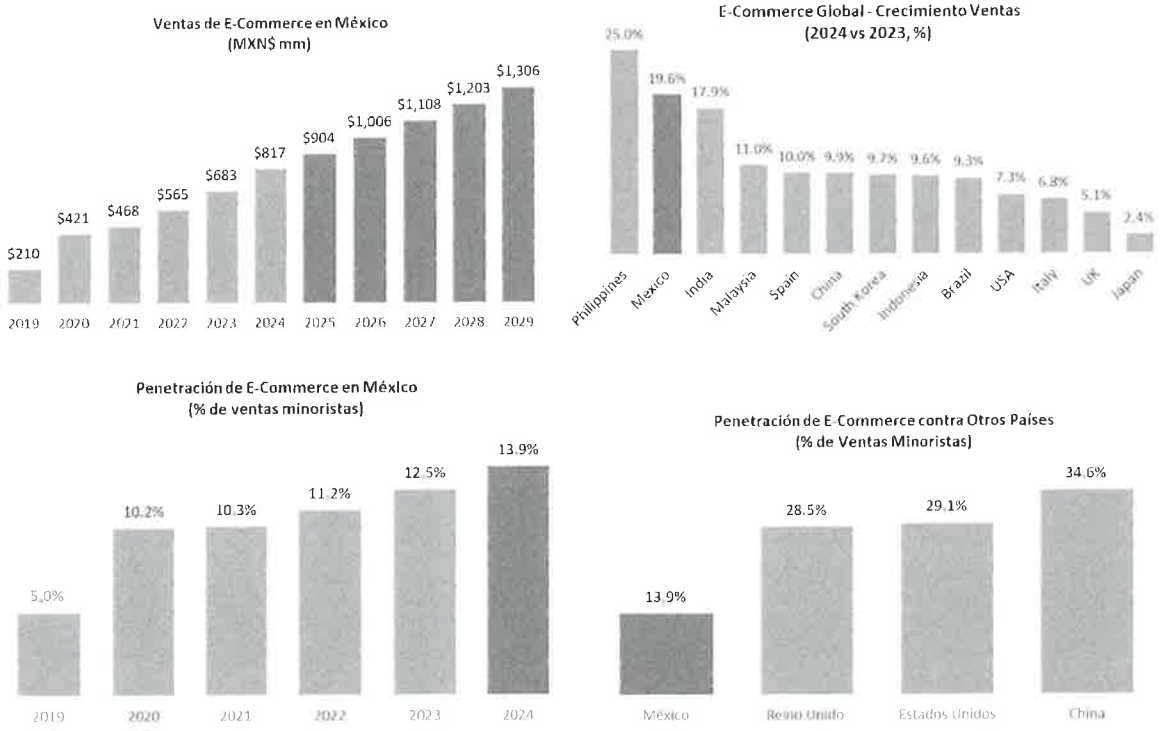


Fuente: CBRE

Logística y comercio electrónico

El comercio electrónico en México ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años, apoyado principalmente por la pandemia del COVID-19. De acuerdo con Euromonitor, se espera que en los próximos 4 años este mercado crezca 50%, impulsado por factores como la creciente penetración de internet, el incremento en el número de usuarios de teléfonos inteligentes, la mejora de la infraestructura logística y el cambio en las preferencias de los consumidores. Este rápido crecimiento ha dado lugar a una mayor demanda de inventario inmobiliario industrial, centrado principalmente en necesidades de almacenamiento, distribución y entrega de las empresas de comercio electrónico en las principales áreas metropolitanas. Estos factores han repercutido favorablemente en nuestro negocio, dado nuestro fuerte enfoque y

exposición a los sectores logísticos, que al 31 de marzo de 2024 representa el 100.0% de nuestro ABR total arrendado en México. A pesar del rápido crecimiento, las compras en línea siguen siendo bajas en proporción con las ventas minoristas totales de México y tienen un importante margen de crecimiento, lo que supone un importante impulso para los activos inmobiliarios de logística.



Fuente: Euromonitor

3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Descripción del Portafolio Inicial

A través de las Operaciones de Formación, Fibra NEXT adquirirá el Portafolio Inicial. Para más información sobre las Operaciones de Formación, ver la sección "*3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso*", subsección "*Operaciones de Formación*" de este Prospecto.

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México.

El Portafolio Inicial fue desarrollado y administrado por E-Group antes de la Oferta Global. 2 de los Activos del Portafolio Inicial se encuentran parcialmente en etapa de desarrollo ya que están siendo expandidos.

Mercado	ABR Estabilizada	ABR Ocupado	Ocupación	RFA (Millones Ps.)	No. De Propiedades
Área Metropolitana de la Ciudad de México	**301,021**	**301,021**	100.0%	**404.9**	5
Área Metropolitana de Guadalajara	**193,401**	**193,401**	100.0%	**254.7**	2
Querétaro	**35,855**	**35,855**	100.0%	**45.6**	1
Quintana Roo	**7,000**	**7,000**	100.0%	**3.2**	1
Total 31 marzo 2025	**537,277**	**537,277**	100.0%	**708.4**	**9**

A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serían propiedad de la Familia de Control. Para mayor información respecto de la posible no adquisición de la parte no controlada de los Activos por la Familia de Control, favor de referirse al factor de riesgo *"La formalización de la adquisición de los Activos que integrarán el Portafolio Inicial a partir de la Oferta Global, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o en su totalidad"*.

Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial, en su mayoría de clase A, están ubicados en los principales mercados industriales de México. Debido a la creciente demanda de espacios industriales durante los últimos años, derivado de la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel global, la falta de oferta de espacios industriales derivó en un crecimiento en las rentas. Pasando de un precio promedio de $4.5 Dólares por m^2 al mes en 2020 a un promedio de $7.0 Dólares por m^2 al mes al primer trimestre de 2025. Actualmente continuamos viendo un mercado industrial sólido en todo el país, con ocupación del 95.7%. El perfil de vencimientos promedio del Portafolio Inicial es de 3.5 años, el cual consideramos es adecuado y que compara favorablemente con otras carteras industriales en México. Los tres principales mercados del Portafolio Inicial incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro, y comprenden aproximadamente el 98.7% del ABR estabilizada del Portafolio Inicial.

El mercado del Área Metropolitana de Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país. El comercio electrónico aunado su gran densidad poblacional impulsan el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región. El Bajío es la región comprendida por Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco y parte de Zacatecas, y es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una fuerte actividad manufacturera.

El Portafolio Inicial fue desarrollado y administrado por E-Group antes de la Oferta Global y está integrado por 9 Activos, todos ellos de la categoría de logística. 6 de los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se encuentran estabilizados y 3 se encuentran en proceso de estabilización o etapa de desarrollo..

Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.
Los Activos del Portafolio Inicial estabilizados representan aproximadamente 500 mil m^2 de ABR.
Para más información sobre las Operaciones de Formación, ver la sección *"3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso"*, subsección *"Operaciones de Formación"* de este Prospecto.

Diversificación Geográfica del Portafolio Inicial

Los Bienes Inmuebles están ubicados en los principales centros industriales de México. El mercado inmobiliario industrial presenta un desequilibrio entre la oferta y la demanda que esperamos continúe impulsando el crecimiento de las rentas. El Portafolio Inicial se encuentra distribuido en 3 principales regiones: Centro, Bajío y Sureste:

Para efectos de nuestras operaciones, agrupamos los Activos del Portafolio Inicial en los mercados en los que realizamos nuestras actividades de la siguiente manera:

Región	Estados	Mercados	Submercados
Centro	Ciudad de México	Área metropolitana de la Ciudad de México	-
	Estado de México	Toluca/Lerma	-
Bajío	Jalisco	Área metropolitana de Guadalajara	-
	Querétaro	Querétaro	-
Sureste	Quintana Roo	Quintana Roo	

La siguiente tabla presenta información de la diversificación del ABR estabilizada del Portafolio Inicial por mercado y por subsegmento, al 31 de marzo de 2025:

Mercado	ABR Estabilizada m^2	% ABR
Área metropolitana de la Ciudad de México	**301,021**	**56.0%**
Área metropolitana de Guadalajara	**193,401**	**36.0%**
Querétaro	**35,855**	**6.7%**
Quintana Roo	**7,000**	**1.3%**
Total 31 marzo 2025	**537,277**	**100.0%**

La siguiente tabla presenta información de la diversificación del RFA total del Portafolio Inicial por mercado y por subsegmento, al 31 de marzo de 205:

Mercado	RFA Total (millones Ps.)	% RFA
Área metropolitana de la Ciudad de México	**404.9**	**57.2%**
Área metropolitana de Guadalajara	**254.7**	**36.0%**
Querétaro	**45.6**	**6.4%**
Quintana Roo	**3.2**	**0.4%**
Total 31 marzo 2025	**708.4**	**100.0%**

Nuestra presencia diversificada nos proporciona una exposición equilibrada a los principales motores económicos de la fuerte demanda. La demanda en la región sur de México está impulsada principalmente por las tendencias del comercio electrónico, mientras que la demanda en la región norte de México está impulsada principalmente por el *nearshoring*. Estos mercados son también algunas de las localizaciones económicas más importantes para el sector inmobiliario industrial. El mercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México es el más grande y

productivo de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país, con el comercio electrónico y la gran población impulsando el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región.

Consideramos que los factores antes mencionados, junto con los cambios en la cadena de suministro global, nos permitirán escalar eficientemente nuestro negocio, solidificar nuestra posición como la empresa inmobiliaria industrial más grande de México y América Latina y nos permitirán aprovechar el crecimiento sustancial de la demanda que se espera en los próximos años.

Además, nuestras propiedades están ubicadas principalmente en lugares accesibles, sobre o cerca de autopistas y avenidas principales, en ciudades que históricamente han mostrado tendencias demográficas favorables y están densamente pobladas.

A continuación se incluye una descripción de los principales mercados geográficos en los que se encuentra el Portafolio Inicial:

1. Área Metropolitana de la Ciudad de México[16]

La Ciudad de México es el centro logístico del país ya que cuenta con excelente conectividad con los principales puertos y fronteras, lo que permite a los Arrendatarios crear eficiencias operativas importantes. Al primer trimestre de 2025, la capital del país reportó la mayor inversión extranjera con el 55% de inversión a nivel nacional, continuando con la tendencia de los últimos años. El mercado de la Ciudad de México ha mantenido una alta demanda por el arrendamiento de espacios industriales para empresas, algunos de los indicadores de esto son la demanda de 1.5 millones de metros cuadrados arrendados en alrededor de 90 transacciones durante el año 2024. El sector con mayor actividad sigue siendo el sector logístico con el 97% de la actividad, al cierre del año se han anunciado nuevos desarrollos derivados de la alta demanda de nuevos arrendatarios en el mercado, los submercados con mayor superficie en desarrollo son Cuautitlán con el 69%, seguido de los corredores de última milla (12%) y Tultitlán (10%). Se espera una actividad constante a lo largo del 2025 en cuanto a actividad en construcción dado que el pipeline de proyectos de planeación.

Al primer trimestre del 2025, el mercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México se conformaba por aproximadamente 11.7 millones de metros cuadrados de área bruta rentable. Consideramos que el mercado de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es el más

[16] Fuente: reporte del sector industrial del cuarto trimestre del 2024 de CBRE.

importante del país por la tendencia de crecimiento que el comercio electrónico (*e-commerce*) ha tenido en los últimos años, la necesidad de logística que las empresas extranjeras atraídas por el *nearshoring* necesitarán y la creciente y estable demanda de Arrendatarios en los últimos años.

El Portafolio Inicial tiene una oportunidad inigualable para incrementar sus rentas de manera sostenible dado el nivel de rentas competitivas, así como de mejorar la tasa vacancia en la zona, soportándonos en: (i) la calidad de construcción de nuestros inmuebles, (ii) la ubicación inigualable de nuestras propiedades cerca del consumidor final y con acceso a las vialidades más importantes para la distribución de productos de consumo y producción, y (iii) a la relación de largo plazo que hemos logrado construir con los Arrendatarios y nuestro esquema vertical de arrendamiento en el que somos capaces de ofrecer ubicaciones para producir, almacenar, distribuir y concretar la venta final de los productos de los Arrendatarios. Adicionalmente, creemos que el crecimiento orgánico en el mediano-largo plazo de la mancha urbana de la Ciudad de México eventualmente convertirá a muchas de estas propiedades en *hubs last mile*, incrementando sus rentas sostenidamente a través del tiempo y ofreciendo espacios atractivos a empresas nacionales e internacionales para que distribuyan productos a la población de la ciudad. A su vez, este crecimiento orgánico puede incentivar a considerar la posibilidad de re-desarrollar algunas de nuestras propiedades en otro segmento para maximizar su potencial.

Al cierre del primer trimestre del 2025 el precio de lista de renta cerró en $9.79 USD por metro cuadrado por mes, teniendo una disminución del 0.1% en comparación al precio reportado al cierre del primer trimestre del 2024.

2. Querétaro[17]

El mercado de Querétaro forma parte de la Región Bajío y no cuenta con submercados (es decir, consideramos todas las propiedades que se encuentran dentro y a los rededores de la ciudad).

Los mercados industriales de la Región del Bajío se han caracterizado en los últimos años por la expansión de los Inmuebles que se encuentran en operación. Querétaro es uno de los mercados más demandados de la región por empresas internacionales y nacionales enfocadas a las industrias automotriz, aeroespacial y logística. Se espera que la gran mayoría de las empresas existentes en esta región se vean beneficiadas por el *nearshoring* y que a su vez el mercado de Querétaro experimente un incremento en la demanda de espacios industriales por empresas de logística y manufactura ligera.

[17] Fuente: reporte del sector industrial del primer trimestre del 2025 de CBRE.

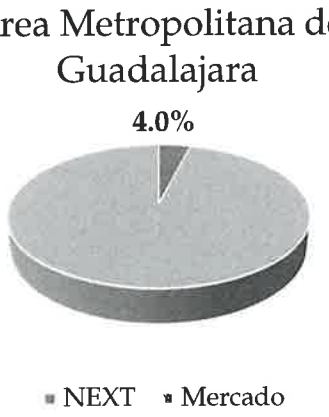
Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial representan aproximadamente 35.8 mil metros cuadrados de ABR en este mercado, enfocado principalmente a operaciones logísticas dentro y a las afueras de la Ciudad de Querétaro, ofreciendo tanto centros de distribución de última milla para el consumo local, así como ubicaciones idóneas para la conexión en las cadenas de distribución entre el norte y el centro del país.

3. Área metropolitana de Guadalajara[18]

El mercado de Guadalajara forma parte de la Región Bajío y no cuenta con submercados (es decir, consideramos todas las propiedades que se encuentran dentro y a los rededores de la ciudad).

De acuerdo con el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras de la secretaria de Economía, al cierre del tercer trimestre de 2024 Jalisco registró una inversión extranjera directa de 1,200 millones de Dólares. En este mercado, el sector manufactura constituye más del 60% del total de la inversión en la localidad.; este incremento fue impulsado principalmente por expansiones y mejoras de empresas existentes en el mercado, así como nuevas empresas impulsadas por el *nearshoring*.

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, la absorción neta de este mercado cerró en 461 mil metros cuadrados (+22% anual) y un registro de 1.6% de vacancia. Esta absorción fue motivada por el desarrollo y entrega de espacios nuevos durante el año. Asimismo, el precio de lista para renta al término del 2024 cerró en $6.93 Dólares por m², registrando un incremento anual de $0.55 Dólares respecto al 2023.



1. Incluye metros cuadrados en desarrollo

Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial representan aproximadamente 162 mil metros cuadrados de ABR en este mercado, enfocados principalmente en operaciones logísticas y fueron recientemente desarrollados. El 62% de la absorción acumulada del 2024 en este mercado fue destinada a operaciones de almacenamiento y distribución. Consideramos que este mercado tendrá un importante crecimiento en los siguientes años derivado principalmente de la demanda proveniente de empresas de la industria automotriz, tecnológica, electrónicos y bienes de consumo, que utilizan este mercado como conexión entre las zonas norte y centro del país. Empresas dedicadas a la industrial de electrónicos y tecnología participaron con más de 100 mil m² de absorción durante 2024.

[18] Fuente: reporte del sector industrial del cuarto trimestre del 2024 de CBRE.

Diversificación de Arrendatarios

Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de los principales Arrendatarios por RFA y ABR al 31 de marzo de 2025:

Principales arrendatarios en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tiendas de Autoservicio[1]	164,605	23.2%
Manufactura	50,645	7.1%
Automotriz	42,154	6.0%
Logística y Transporte	35,970	5.1%
Bienes de consumo	29,449	4.2%
5 Principales arrendatarios	322,823	45.6%

Principales arrendatarios en ABR	ABR (m²)	% ABR Total
Tiendas de Autoservicio	143,203	26.7%
Automotriz	31,911	5.9%
Manufactura	30,617	5.7%
Logística y Transporte	28,534	5.3%
Comercio minorista	23,639	4.4%
5 Principales arrendatarios	257,905	48.0%

(1) Estas compañías de tiendas de autoservicio son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo diversas marcas (Walmart Supercenter, Sam´s Club y Superama).

Diversificación por industria

Otra de las características que fortalece a nuestro Portafolio Inicial, es su diversificación, no sólo por ubicación, sino también por la cantidad y calidad de sus Arrendatarios en las diferentes industrias.

Tomamos una actitud proactiva respecto a los arrendamientos, manteniendo contacto regular con los Arrendatarios y visitando los Bienes Inmuebles frecuentemente. Estamos en constante comunicación con los Arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en los Bienes Inmuebles existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestro Administrador, así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los Arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan "Guantes", "Derecho de Piso" (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de marzo de 2025, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 3.5 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando el Bien Inmueble arrendado en los mismos términos del Contrato de Arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. La vigencia de los Contratos Tácitamente Renovados es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de marzo de 2025, aproximadamente 3.1% del ABR ocupado del Portafolio Inicial o 16,781 metros cuadrados de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 3.2% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025:

Año de expiración de contratos[1]	m² de contratos que expiran[2]	% de m² de contratos que expiran[2]	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)[3]	% de la RFA total que expira en el año[3]	Renta fija mensual por m2 (Ps. $)
2025	47,940	8.92%	61,799	8.7%	107.4
2026	23,865	4.44%	33,048	4.7%	115.4
2027	67,551	12.57%	91,538	12.9%	112.9
2028+	381,141	70.94%	499,672	70.5%	109.2
Contratos Tácitamente Renovados[4]	16,781	3.12%	22,333	3.2%	110.9
Total	537,277	100.00%	708,390	100.0%	109.9

[1] La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de marzo de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

[2] Corresponde a los metros cuadrados de ABR ocupado.

[3] La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de marzo de 2025, multiplicada por 12.

[4] Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2025, 78.4% del RFA del Portafolio Inicial era pagadera en Pesos y 21.6% en Dólares. Consideramos que en adición a los plazos en que expiran los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial y los ajustes inflacionarios, la estructura de los Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente pagos de renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja del Portafolio Inicial.

3.3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

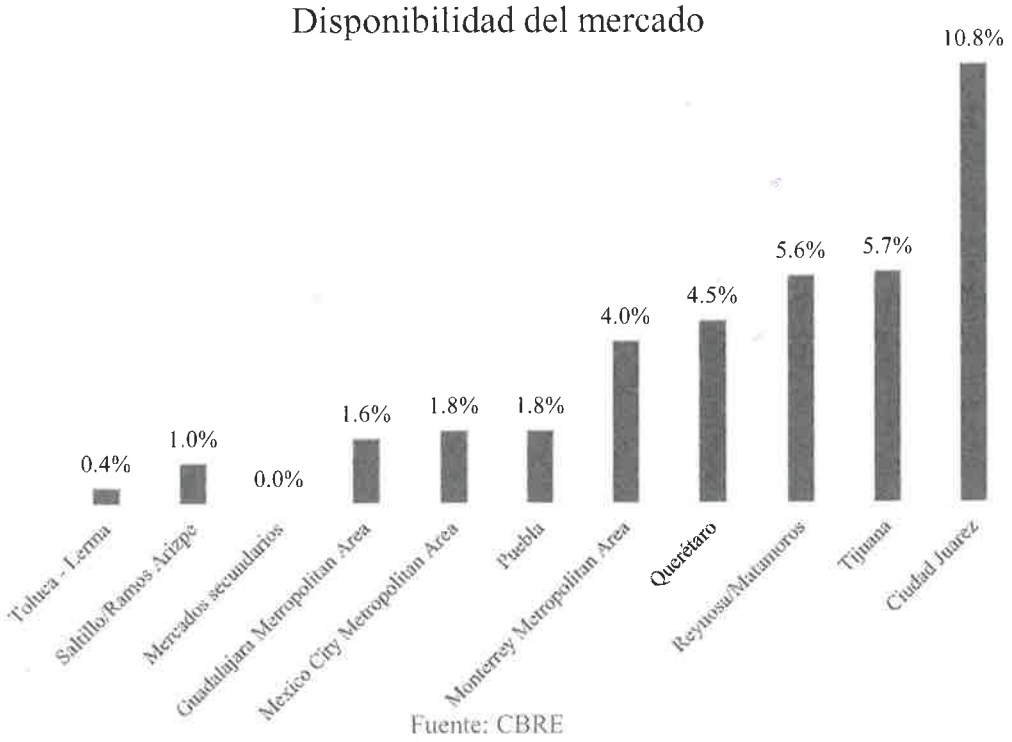
Operaciones de Formación

A través de las Operaciones de Formación, Fibra NEXT adquirirá el Portafolio Inicial. Para más información sobre las Operaciones de Formación, ver la sección "*3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso*", subsección "*Operaciones de Formación*" de este Prospecto.

Adicionalmente, la vida media de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial es de 3.5 años, lo que podría derivar en la potencial revalorización de la Renta promedio de los Activos en el corto y mediano plazo, teniendo oportunidad de aprovechar la expansión de rentas en el mercado y reflejarlo en leasing spreads positivos los próximos trimestres. Especialmente en los mercados en los que tenemos mayor descuento vs la media del mercado. A continuación, se incluye un gráfico que muestra las rentas de los diferentes mercados contra las Rentas de nuestro Portafolio Inicial, en la cual se observa que en la mayoría de los mercados existe espacio de crecimiento en rentas. Es importante mencionar que las Rentas del Portafolio Inicial abajo mencionadas incluyen mejoras a Arrendatarios lo que puede resultar en una Renta superior a la media del mercado en algunos casos.

Otro de los potenciales no sólo de nuestro Portafolio Inicial, sino también del mercado, es el crecimiento. Al cierre del primer trimestre del 2025 la disponibilidad promedio del mercado a

nivel nacional era del 4.3%[19]; lo que significa que cualquier demanda adicional de metros cuadrados industriales, ya sean para logística o manufactura ligera, tendrán que ser construidos. Por lo que el acceso a tierra desarrollable y con acceso a servicios públicos será clave para capitalizar las oportunidades de crecimiento que traerá el *nearshoring* al sector de bienes raíces industriales.



Oportunidades de Adquisición; Criterios de Elegibilidad

Además del potencial de crecimiento orgánico que Fibra NEXT tiene, tenemos la intención de seguir buscando oportunidades para hacer crecer nuestro Portafolio mediante la adquisición de Inmuebles y terrenos adicionales cuando se considere económicamente atractivo.

La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, un Portafolio diversificado de Bienes Inmuebles. Consideramos que la ubicación estratégica de Bienes Inmuebles dentro del país permitirá aumentar la diversificación del Portafolio por estado, así como del producto que los Arrendatarios ofrecen.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

i. Ser Activos pertenecientes al sector industrial, preferentemente y de manera primordial;
ii. Que el Administrador presente al Comité Técnico un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario;

[19] Fuente: reporte del sector industrial del primer trimestre del 2025 de CBRE.

iii. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble;
iv. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición;
v. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado; y
vi. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y en su caso aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso.

3.3.3 Evolución de los Activos del Fideicomiso

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. La tasa de ocupación de los Bienes Inmuebles correspondientes al Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025 es de 100.0% del ABR estabilizada. Al 31 de marzo del 2025, los Bienes Inmuebles correspondientes al Portafolio Inicial están arrendados a un total de 32 arrendatarios bajo 36 Contratos de Arrendamiento.

Aproximadamente 99.1% de nuestra ABR fue desarrollada hace menos de 10 años. Es de suma importancia mencionar que nuestro Portafolio está enfocado a las operaciones logísticas, es decir, la mayoría de las operaciones llevadas a cabo dentro de los Bienes Inmuebles son considerados de bajo riesgo y esto es traducido a una mejor conservación de la estructura y cimientos de los mismos, así como de áreas comunes del parque, adicional a esto, los Bienes Inmuebles de manufactura ligera han sido arrendados, en su mayoría, por el mismo Arrendatario por un largo tiempo con los que tenemos visitas continuas para asegurarnos que las instalaciones y especificaciones que necesitan para operar sean cumplidos en su totalidad.

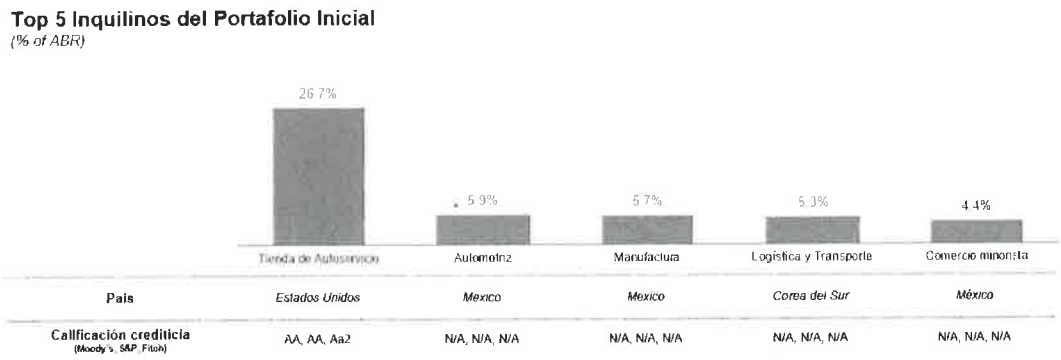
La siguiente tabla presenta información con respecto a la edad del Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025:

Edad (años)	TOTAL
1 - 5	66.1%
6 - 10	33.0%
10 o más	0.9%
TOTAL	100.00%

3.3.4 Desempeño de los Activos del Fideicomiso

Portafolio Inicial

Al 31 de marzo de 2025, la tasa de ocupación de los Bienes Inmuebles que forman parte de los Activos del Portafolio Inicial ascendía a 100.0% y dichos Bienes Inmuebles estaban arrendados a 32 clientes bajo 36 Contratos de Arrendamiento. A esa misma fecha, los cinco principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 48.0% del ABR o el 45.6% del RFA del Portafolio Inicial. Ningún otro Arrendatario representó individualmente más del 4.4% del ABR del Portafolio Inicial o más del 4.2% del RFA del Portafolio Inicial. El siguiente gráfico contiene cierta información respecto a los cinco principales clientes respecto del Portafolio Inicial en términos de ABR:



Las siguientes tablas muestran información respecto a la distribución de los principales Arrendatarios por RFA y ABR respecto del Portafolio Inicial al 31 de marzo del 2025:

Principales arrendatarios en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tiendas de Autoservicio[1]	**164,605**	23.2%
Manufactura	**50,645**	7.1%
Automotriz	**42,154**	6.0%
Logística y Transporte	**35,970**	5.1%
Bienes de Consumo	**29,449**	4.2%
5 Principales arrendatarios	**322,823**	45.6%

Principales arrendatarios en ABR	ABR (m²)	% ABR Total
Tiendas de Autoservicio	**143,203**	26.7%
Automotriz	**31,911**	5.9%
Manufactura	**30,617**	5.7%
Logística y Transporte	**28,534**	5.3%
Comercio minorista	**23,639**	4.4%
5 Principales arrendatarios	**257,905**	48.0%

(1) Estas compañías de tiendas de autoservicio son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo diversas marcas (Walmart Supercenter, Sam´s Club y Superama).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

La siguiente tabla muestra la distribución de los Arrendatarios del Portafolio Inicial por giro de negocio al 31 de marzo del 2025:

Industrias	ABR Ocupado	% ABR Ocupado
Supermercados	166,843	31.1%
Logística de distribución	118,894	22.1%
Servicios Profesionales	94,579	17.6%
Alimentos y Bebidas	60,665	11.3%
Tecnología, electrónicos y comunicaciones	15,977	3.0%
Moda (Ropa, calzado y accesorios)	14,603	2.7%
Bienes de consumo	60,462	11.3%
Servicios comerciales	5,253	1.0%
TOTAL	**537,277**	100.0%

Consideramos que la diversidad en la base de Arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que los Bienes Inmuebles se distinguen por la calidad de Arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de marzo de 2025, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento Portafolio Inicial, era de aproximadamente 3.5 años, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados. Al 31 de marzo de 2025, aproximadamente 3.1% del ABR ocupado del Portafolio Inicial o 16,781 metros cuadrados de dicho ABR, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 3.2% del RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2025:

Año de expiración de contratos[1]	m² de contratos que expiran[2]	% de m² de contratos que expiran[2]	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)[3]	% de la RFA total que expira en el año[3]	Renta fija mensual por m² (Ps. $)
2025	47,940	8.92%	61,799	8.7%	107.4
2026	23,865	4.44%	33,048	4.7%	115.4
2027	67,551	12.57%	91,538	12.9%	112.9
2028+	381,141	70.94%	499,672	70.5%	109.2
Contratos Tácitamente Renovados[4]	16,781	3.12%	22,333	3.2%	110.9
Total	537,277	100.00%	708,390	100.0%	109.9

[1] La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de marzo de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

[2] Corresponde a los metros cuadrados de ABR ocupado.

[3] La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de marzo de 2025, multiplicada por 12.

[4] Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de marzo de 2025, 78.4% de nuestra RFA del Portafolio Inicial era pagadera en Pesos y 21.6% en Dólares. Consideramos que en adición a los plazos en que expiran los Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de los Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente pagos de renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja del Portafolio Inicial.

3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

Fibra NEXT es un vehículo recientemente constituido con la visión de convertirse en un referente en el sector de bienes raíces industriales en México. Si bien al momento de su constitución no cuenta con un plan de negocios predefinido ni con un calendario fijo de inversiones y desinversiones, está previsto que dicho plan sea desarrollado por el equipo directivo del Administrador, alineado con las políticas de inversión previstas en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

Desde esta etapa inicial, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas, tanto de E-Group como de terceros. Estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de nuestros Tenedores.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores.

En este sentido, hemos desarrollado una estrategia que servirá de guía para la operación del Fideicomiso, misma que se describe a continuación:

Propuesta de Valor

Fibra NEXT basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos de nuestro Portafolio.

b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio, y por encima de nuestro costo de capital.

c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:

    i. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor de nuestro Portafolio en términos reales.

ii. El creciente valor derivado de la escasez de Bienes Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.

d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio de Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.

e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.

f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

La Misión de Negocio

Ser la empresa líder y referente para bienes raíces industriales en México.

Administración y operación de nuestras propiedades

Nuestro equipo operativo cuenta con experiencia en la operación y administración de propiedades industriales. El esquema y las actividades desarrolladas por Fibra NEXT seguirán los estándares de calidad más altos en la industria, en constante evolución e innovación y respetando al medio ambiente y a la cultura mexicana.

Los Inmuebles industriales deben de incentivar la atracción de inversión, la generación de empleos por parte de los arrendatarios y facilitar la distribución de bienes. Consideramos que la administración, operación y el estado de los Activos son un factor clave tanto para la atracción de nuevos clientes, así como para la retención de los mismos. Es por esto que creemos ofrecer precios competitivos para el arrendamiento de los Activos con el objetivo de maximizar el potencial de nuestro Portafolio y consecuentemente mantenernos cerca de los Arrendatarios a través de nuestros equipos regionales. Creemos que nuestro modelo de negocios nos permitirá mantener relaciones comerciales de largo plazo con muchos Arrendatarios por medio de visitas continuas a los Activos, llevando a cabo continuas revisiones del estado de nuestras áreas comunes, edificios, operaciones llevadas a cabo dentro de nuestras instalaciones por los Arrendatarios, auditorías ambientales, entre otros; todo enfocado en mantener en buen estado todos los aspectos de los Activos.

Creemos que podremos mantener el grado de satisfacción las demandas de crecimiento y expansión de la gran mayoría de los Activos en toda la República Mexicana; realizando inversiones en nuestras propiedades con el fin de que los Arrendatarios estén satisfechos y puedan continuar con la eficiente operación de su negocio. Uno de nuestros principales objetivos es siempre estar posicionados como la primera opción de nuestros clientes cuando piensen en sus necesidades de bienes raíces, ofreciendo las mejores ubicaciones, los mejores inmuebles y la atención más personalizada posible.

La ubicación de nuestras propiedades

La ubicación es el principal factor de decisión al momento de adquirir un Inmueble o un terreno para desarrollo. Es por esto que la ubicación de nuestro Portafolio es privilegiada, la mayoría de los Activos se encuentran ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México 43.2% del ABR del Portafolio Inicial) y contamos con presencia en las ciudades más importantes del país. Creemos que la plusvalía que experimentarán los Activos a través del tiempo será continua y, por lo tanto, se verá reflejado en la Renta de nuestros arrendamientos. Por lo anterior, hemos preferido invertir en Activos con Bienes Inmuebles ubicados en ciudades con mayor concentración de población, mayor crecimiento económico y en donde la creciente demanda por un bien escaso genere una mayor apreciación del Activo a través del tiempo. Asimismo, este criterio agrega valor a los Arrendatarios permitiéndoles eficientar su costo logístico ubicándose lo más cerca posible de su consumidor final.

Creemos que el crecimiento de la mancha urbana de las principales ciudades del país eventualmente convertirá la vocación de muchos de los Activos en *last mile* o en otro segmento (vivienda, comercial, oficinas, etc.), maximizando el valor de estas.

Oportunidades de crecimiento futuro del Portafolio Inicial

Como posibles oportunidades de crecimiento a futuro del Portafolio, planeamos enfocarnos en crecimiento orgánico e inorgánico que pueden explorarse, lo que nos permitirá seguir ampliando nuestra relevancia y aumentar nuestro potencial de flujo de caja. Adicionalmente, existe una oportunidad inherente de crecimiento orgánico mediante el aprovechamiento de un enfoque de renta a precio de mercado, recalibrando las tarifas de renta en respuesta a las condiciones predominantes en el mercado.

De acuerdo con el reporte de mercado de CBRE al primer trimestre de 2025, las rentas año a año han disminuido un 0.1% en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, en donde se encuentra el 43.2% de nuestro portafolio. Por otra parte, las rentas han incrementado un 9.6% en Querétaro.

Compromiso con las mejores prácticas de sostenibilidad social y medioambiental

La infraestructura sostenible está en el centro de nuestro modelo de negocio, y nuestro objetivo es crear valor a largo plazo para las comunidades en las que operamos y beneficiar a todas nuestras partes interesadas. Contamos con varias prácticas en materia ambiental social y de gobierno corporativo (*environmental, social and governance* o "ESG") y que pretendemos seguir aplicando, promoviendo, mejorando y ampliando. La certificación de Bienes Inmuebles industriales (LEED, BOMA y EDGE), es una de las iniciativas que creemos que está directamente relacionada con nuestro objetivo de mejorar la eficiencia de los Bienes Inmuebles, reducir el uso de agua y energía, así como aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales. Para más información, ver la sección "*3.2.6. Desempeño ambiental y ciertas consideraciones respecto del cambio climático*" de este Prospecto.

Aumentar nuestra presencia en mercados con perspectivas de crecimiento y actividad económica prometedoras

Creemos que la ubicación de los Activos también ha sido un diferencial competitivo y un factor clave de éxito, y planeamos continuar invirtiendo y desarrollando propiedades en regiones que presenten altos niveles de consumo y actividad económica dinámica, con infraestructura

implementada y crecimiento comercial. Más específicamente, tenemos la intención de ampliar y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, regiones que han demostrado tendencias favorables en el crecimiento tanto de la población como de los ingresos y que esperamos continúen prosperando y beneficiándose tanto del fenómeno del *nearshoring* como de la expansión del comercio electrónico en México.

Seguir capitalizando y buscando oportunidades para adquirir y desarrollar Activos

Nuestro objetivo es seguir ampliando el Portafolio de Fibra NEXT mediante la adquisición de Activos que se ajusten a los Criterios de Elegibilidad, siempre centrados en ampliar los ingresos y los flujos de caja, con el objetivo de maximizar la rentabilidad y los dividendos para los Tenedores. Creemos que nuestro equipo directivo y nuestro sólido balance y liquidez nos permitirán ejecutar dichas transacciones y capitalizar dichas oportunidades.

Oportunidades de apalancamiento que nos permitan maximizar el flujo de caja del Portafolio Inicial

Además de ampliar el Portafolio Inicial, buscaremos oportunidades para ampliar los flujos de caja de los Activos del Portafolio Inicial. Algunas de esas estrategias incluyen aumentar las Rentas, a medida que vencen los Contratos de Arrendamiento, con precios más alineados con los promedios del mercado para capitalizar los márgenes actuales y trabajar en el desarrollo y la expansión de Activos.

Salvaguardar nuestra base de Arrendatarios de alta calidad

Creemos que el alto calibre de los Arrendatarios es un activo importante, que nos proporciona un flujo de caja más previsible y estable, y con el que aspiramos a seguir alimentando una relación en el futuro. Como se ha mencionado anteriormente, nuestra base de Arrendatarios incluye grandes empresas nacionales y multinacionales, algunas de las cuales han sido Arrendatarios de los Bienes Inmuebles durante más de 30 años. Esta relación se ha mantenido no sólo por la calidad de los Bienes Inmuebles, sino también por el alto nivel de servicio y la amplia gama de opciones ofrecidas en cuanto al tipo de activo y la ubicación geográfica para satisfacer mejor sus necesidades. Tenemos la intención de seguir construyendo y alimentando esta relación no sólo para proteger nuestro flujo de caja actual, sino también para seguir atrayendo Arrendatarios para las nuevas propiedades que tenemos la intención de desarrollar.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación del sector inmobiliario industrial

Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado, aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración, el cual se encuentra familiarizado con procesos de negociación; y cuenta amplia experiencia en transacciones de adquisición, toma de decisiones y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo con nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, y evaluar las características específicas de los Activos potenciales, también consideraremos la composición total de nuestro Portafolio, su diversificación y los riesgos de mercado. Dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector inmobiliario industrial en México, mantendremos una comunicación constante con los Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado inmobiliario enfocado a ello. Dicha comunicación nos

permitirá ser un aliado estratégico para ellos en el sentido que podríamos ser fundamentales dentro de sus planes de crecimiento futuro, a través del financiamiento de futuras expansiones y mejoras mediante un modelo *build-to-suit*. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar Bienes Inmuebles diseñados para la industria que satisfagan las necesidades operativas de los Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a proveer Bienes Inmuebles de primera clase y posiblemente a la medida.

Política de Endeudamiento de Fibra NEXT

Fibra NEXT podrá acudir al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, Fibra NEXT puede incurrir en deuda. Fibra NEXT acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Fibra NEXT procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

Política de capitalización de Fibra NEXT

Es intención del Emisor acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo Colocaciones sucesivas de CBFIs y de igual forma buscará consistentemente que las adquisiciones de Bienes Inmuebles de los mismos sean pagadas o realizadas parcial o totalmente con CBFIS. Estas Colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de Fibra NEXT procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores. La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y su venta en el extranjero.

Compromiso social

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La supervisión de la operación y administración de los recursos donados se llevará a cabo a través del comité o subcomité del Comité Técnico establezca en términos de lo dispuesto en el propio Fideicomiso; en el entendido de que porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

Hasta diciembre de 2022, la Fundación FUNO ha realizado inversiones sociales por Ps. $682.5 millones y 4,194 donativos en especie, a través del financiamiento de 155 Asociaciones Civiles que trabajan principalmente por la salud en niños, niñas y adolescentes particularmente: cáncer, trasplantes de médula ósea, parálisis cerebral, salud y nutrición, tráfico de personas, violencia y abuso sexual. La Fundación FUNO también ha apoyado causas como la instalación de ecotecnologías en comunidades indígenas en Quintana Roo y Chiapas, la construcción de centros de atención social, el apoyo a personas migrantes y refugiadas en México, la educación digital para niños y adultos, la construcción de un reservorio de agua para la Ciudad de México, la conservación de bosques y manglares, entre otras causas.

3.3.6 Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial presenta retraso o incumplimiento en el pago de las rentas respectivas ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral. Las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Contrato de Fideicomiso

3.4.1.1 Fines

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (incluidos los industriales) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (incluidos los industriales); así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Activos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con los términos del Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo el pago de los gastos del Fideicomiso; (iii) adquirir, mantener, enajenar y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iv) distribuir y administrar en las Cuentas del Fideicomiso, los recursos que se Derivados de la Emisión de los CBFIs; (v) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y, en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a través del Representante Común, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a fin de cumplir con lo anterior, y (vii) llevar a cabo cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

3.4.1.2 Fideicomitente Inicial

El Fideicomitente Inicial de Fibra NEXT es Nearshoring Experts & Technology, S.C.

3.4.1.3 Fiduciario

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información con que cuente, necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada y con el apoyo del Administrador, cumplir como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas del Fideicomiso, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso, el Representante Común se abstendrá de retrasar, sin razón, la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse con la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

(j) Proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(k) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;

(l) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario;

(m) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(n) Con el apoyo del Administrador, proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones "4.033.00", y "4.033.09" y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, y (ii) demás aplicables a dicho reglamento, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(o) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución.

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, de la Distribución que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos: (i) el monto de la Distribución a efectuarse a los Tenedores; (ii) la fecha de Distribución; (iii) la fecha exderecho; (iv) la fecha de registro; y (v) cualesquier otros datos necesarios para llevarla a cabo;

(p) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente Inicial o el Administrador, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; y

(q) Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE, en el entendido de que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para

el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y al Título. En el supuesto de surgir cualquier controversia entre el Fiduciario y autoridades gubernamentales, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o con terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y a efecto de estar en posibilidad de resolver dicha controversia, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Fiduciario, o el propio Fiduciario tendrá el derecho de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para su defensa.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

3.4.1.4 Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente (salvo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en cualquier caso o, del Comité Técnico, en el caso previsto en el inciso (b) de la fracción (ii) de la sección 22.1 de la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso), para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Por ningún motivo se considerará que los CBFIs representan el derecho a una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad sobre los Activos afectos al Fideicomiso.

3.4.1.5 CBFIs

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta Global y con motivo de las Operaciones de Formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización "NEXT 25". Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Después de la Oferta Global y una vez concluidas las Operaciones de Formación y entregados la totalidad de los CBFIs correspondientes, 224,650,000 (doscientos veinticuatro millones seiscientos cincuenta mil) CBFIs entrarán en circulación si se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación. De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de las deudas u obligaciones del Emisor.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a: (i) recibir Distribuciones con respecto a dichos CBFIs, (ii) recibir Distribuciones Totales de la manera que lo autorice el Comité Técnico y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los Activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de Fibra NEXT, todo de conformidad con los previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya la Asamblea de Tenedores y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso se pueden emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

De conformidad con el Fideicomiso, con posterioridad a la primera Emisión, transmisión de CBFIs, posterior a la primera emisión y colocación entre los Tenedores, a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; lo anterior, en el entendido de que la autorización previa del Comité Técnico, sólo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

La limitación de tenencia anterior aplica a:

(i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de

Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otros documentos que representen derechos sobre CBFIs;

(ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

(iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y

(iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

La restricción mencionada no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) la Familia de Control, y (iii) Fibra Uno; en el caso de los últimos dos incisos (ii) y (iii) incluyendo cualesquiera mecanismos a través de los cuales controlen la tenencia de los CBFIs o derechos relacionados con los mismos.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs estarán representados en un solo Título el cual estará depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

3.4.1.6.1 Comité Técnico

Comité Técnico Inicial

Previo a la Oferta Global y hasta que ocurra la primera Emisión y Colocación, estará en funciones el Comité Técnico integrado por las personas que se indican a continuación (el "Comité Técnico Inicial"):

- Moisés El-Mann Arazi.
- André El-Mann Arazi.
- Max El-Mann Arazi.

El Comité Técnico Inicial sesionará para discutir y, en su caso, aprobar, entre otros, los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

Comité Técnico a partir de la primera Emisión

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por el Fideicomiso, estará integrado por las siguientes personas:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Moisés El-Mann Arazi	No	Presidente	71	Hombre	Fibra Uno
André El-Mann Arazi	No	Vice Presidente Ejecutivo	61	Hombre	Fibra Uno
Max El-Mann Arazi	No	Miembro	65	Hombre	Fibra Uno
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra Uno
Ana Karen Mora González	No	Miembro	36	Mujer	Fibra Uno e International Well Building Institute
Herminio Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
Alejo Muñoz Manzo	Si	Miembro	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Luis Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital

* Alejandro Chico Pizarro, secretario no miembro.
** El Comité Técnico entrará en funciones con posterioridad a la Oferta Global, por lo tanto sus miembros no han laborado en el Fideicomiso.
*** Una vez efectuada la Oferta Global, se buscará el nombramiento de un Miembro Independiente adicional a la brevedad posible.

La independencia de los miembros del Comité Técnico que sean considerados como Miembros Independientes deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores inicial como se establece en la Cláusula Octava, sección 8.9 del Fideicomiso. En caso de que dicha Asamblea de Tenedores inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Independientes iniciales, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al

Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

Moisés El-Mann Arazi tiene más de 45 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es el miembro fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. A lo largo de su mandato, ha liderado a E-Group en cada uno de los proyectos en los que el grupo ha participado, el cual actualmente cuenta con operaciones verticalmente integradas a lo largo del territorio mexicano. Moisés ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México y en ubicaciones estratégicas y ha jugado un papel importante en el proceso de levantamiento de capital para fondear proyectos tanto en México como en el extranjero. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con los que mantiene excelentes relaciones.

André El-Mann Arazi es el director general (CEO) de Fibra Uno y es miembro de su comité técnico. El Sr. André es co-fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. André cuenta con más de 40 años de experiencia en operaciones del sector inmobiliario en todos los segmentos, incluyendo levantamiento de capital para desarrollo y adquisición de proyectos y propiedades de gran escala. André es miembro del consejo en cada una de las entidades que conforman E-Group, del consejo directivo de The TechnoWiseGroup y miembro independiente del consejo de Grupo Financiero Actinver; también ha participado como miembro del Metropolitan Council of BBVA.

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

Gonzalo Robina Ibarra es el director general adjunto de Fibra Uno y cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018, fungió como el primer presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Gonzalo fue presidente de FénixCapital Group, una subsidiaria de Deutsche Bank con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios bajo administración. Gonzalo fundó MexFund, un fondo mexicano creado en 2007 del cual fue presidente y director general y que fue adquirido por Fibra Uno a finales del 2011.

Ana Karen Mora es directora de sustentabilidad de Fibra Uno y de la fundación de Fibra Uno. Karen cuenta con 13 años de experiencia en temas relacionados con ESG en los sectores de construcción e inmobiliarios. Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo e implementación de estrategias ESG en empresas mexicanas e internacionales para proyectos en México, Europa y América Latina. Ana Karen cuenta con una maestría en gobierno ambiental - conservación de la biodiversidad de la Universidad de las Naciones Unidas y una licenciatura en relaciones internacionales de la Universidad Iberoamericana.

Herminio Blanco Mendoza es el Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas Consultoría, un negocio especializado en consultas comerciales internacionales. También es

presidente del consejo de administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único proveedor de análisis diario de Latinoamérica y México en materia comercial. El Sr. Blanco fungió como Secretario de Comercio en México durante la administración del Presidente Zedillo y como jefe negociador en representación de México frente a NAFTA durante la administración del Presidente Salinas. Herminio ha tenido posiciones clave en comités y consejos de compañías tales como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext y Banco Internacional de Comercio de América Latina. Anteriormente fue profesor asistente en la Universidad de Rice en los Estados Unidos y en el Colegio de México. El Sr. Blanco recibió el título de licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un Doctorado en economía por la Universidad de Chicago.

Jaime Chico Pardo es miembro del consejo de administración de Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB. Fue Presidente del consejo directivo de Telmex, Carso Global Telecom, Ideal y diversas otras compañías. Dese 1995 hasta 2006 fue director general de Telmex y previo a unirse al equipo de Telmex, fue director general de Grupo Condumex, Euzkdi/General Tire de México y Finbursa. El Sr. Chico Pardo construyó su carrera en la industria de banca internacional con Banamex y fundó una banca de inversión, IFI de México en 1984. Jaime cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA de la Universidad de Chicago, Booth School of Business.

Alejo Muñoz Manzo es el socio fundador Muñoz, Manzo y Ocampo, una firma de asesoría fiscal en México, fundada en 2006. El Sr. Muñoz desarrolló su carrera en J.P. Morgan, EY y PwC. Cuenta con licenciatura en contabilidad y finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y una maestría (LLM) en legislación internacional fiscal de la Universidad de Harvard.

Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000 empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispanos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

Cambios Posteriores al Comité Técnico

Posterior a la fecha de la primera Emisión, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los términos descritos más adelante; en el entendido de que el Fiduciario en ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico. El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

a) Designación de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores, y en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 (un) miembro propietario no independiente del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores.

b) Designación de los miembros del Comité Técnico por Fibra Uno. Para la designación de los miembros del Comité Técnico designados posterior a la primera Emisión, Fibra Uno tendrá el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga directa o indirectamente una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe el Fideicomiso, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre cualquier Activo de la Familia Otorgante perteneciente al sector industrial.

c) Designación de los miembros del Comité Técnico por la Familia de Control. Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el presente apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*", y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

d) Experiencia de los Miembros Independientes. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de

interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

e) Cualesquiera otros miembros del Comité Técnico deberán ser nombrados en Asamblea de Tenedores.

Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia

(i) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este apartado "*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia*" notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso, debiendo para ello comprobar tener, por lo menos 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

(ii) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por Fibra Uno o, en su caso, por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Administrador, por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda conforme a los incisos b. y c. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior, en el caso de se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

(iii) La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario, se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

(iv) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico de conformidad con el presente apartado y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor.

Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Representante Común (quien, a su vez deberá hacer del conocimiento del presidente y del secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente si dicho

Tenedor cuenta con la tenencia para mantener dicha designación de un miembro del Comité Técnico) las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor. El Representante Común deberá de requerir a dicho Tenedor las constancias de depósito que evidencien el monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto.

(v) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso a. del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior, dejan de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, de que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

(vi) En caso de que, en cualquier momento, dejen de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, Fibra Uno deberá entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia; en el entendido, que desde la fecha en que hayan dejado de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, los miembros del Comité Técnico correspondientes (y su suplentes) dejarán de formar parte del Comité Técnico, se deberán de escusar de acudir a cualquier sesión del Comité Técnico y no tendrán derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

En los casos referidos anteriormente, la designación de los sustitutos miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá efectuarse en cualquier momento por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, mediante la notificación al Fiduciario y al Administrador.

(vii) Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá: (i) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente; y (ii) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación,

de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con el Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas sean Miembros Independientes.

(viii) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

(ix) La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda, con previo aviso al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico.

Nombramiento del Presidente y Secretario

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe en la sesión inicial: (i) Fibra Uno, en caso de que tenga el derecho a designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso b) del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior; o (ii) la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, en caso de que cuente con el derecho a que se refiere el inciso c) del apartado "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior; o (iii) la mayoría de los miembros del Comité Técnico en los demás casos. El presidente tendrá: (1) voto de calidad en caso de empate en las votaciones del Comité Técnico, y (2) derecho a vetar cualquier resolución del Comité Técnico que considere de relevancia y que a su juicio no haya contado con los elementos de información necesarios para su análisis y valoración. Dicha facultad de veto deberá ser ejercida, exclusivamente, para efectos de que se vuelva a discutir el punto de la orden del día relativo a la resolución vetada, en una nueva sesión del Comité Técnico. A dichos efectos, el Administrador deberá llevar a cabo el estudio de los elementos adicionales que sean necesarios y elaborar un informe que tenga la información suficiente a juicio del Comité de Prácticas, para que el punto de la orden del día vetado pueda ser sometido para discusión y votación del Comité Técnico.

El secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por la mayoría del Comité Técnico en todo caso.

Participación del Representante Común

El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

Remuneración a los Miembros del Comité Técnico

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir contraprestación alguna por el desempeño del cargo; sin embargo, la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, tratándose de los Miembros Independientes.

Convenios de Voto

Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común por los miembros del Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación (o terminación) o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso; lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

Obligaciones de Confidencialidad

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión, tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico.

Deberes de los miembros del Comité Técnico

Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar, en todo momento, de buena fe, diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

Métodos y Controles Internos

El Comité Técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos Activos.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Convocatoria

El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido de que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito, pudiendo utilizarse al efecto medios electrónicos y contendrá: (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación con los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 (tres) Días antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.

Quórum y Requisitos de Votación

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de dicho asunto; en el entendido de que no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos del quorum requerido en el apartado "*Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e independencia*" anterior.

Acta de Sesión

El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la que deberá ser firmada por el presidente y el secretario del Comité Técnico. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Asistencia a las Sesiones

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual

podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Resoluciones Unánimes Escritas

No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito y no sea vetada por el presidente del Comité Técnico, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

Disidencia de Miembros Independientes

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI.

Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito (pudiendo efectuarse mediante mecanismos electrónicos) y deberán ser firmadas por el miembro que haya actuado como presidente y la persona que haya sido designada como secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico.

Sesiones del Comité Técnico Inicial

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública y sus características; (ii) la inscripción y registro en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la autorización e instrucción al Fiduciario para celebrar del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo el Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en las Cláusulas Décima, sección 10.4 y Trigésima Segunda del Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) la adquisición de los Activos Iniciales y la emisión de los CBFIs que se utilicen para el pago de la contraprestación de dichos Activos Iniciales; (vii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, intermediarios colocadores, y la ratificación del Representante Común; y (viii) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, así como el presupuesto anual de operación del Administrador correspondiente al ejercicio inmediato siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión; (ix) la adquisición del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra NEXT sobre Activos E-Group y (x) autorizar la celebración y/o adhesión, con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, de Fideicomisos Subsidiarios.

Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico

El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán las siguientes facultades indelegables:

a) *Comité Técnico Inicial*

i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto, inclusive los derechos corporativos y económicos relacionados con cualesquiera otros fideicomisos en los que participe como fideicomitente, fideicomisario o co-inversionista.

ii. Autorizar el establecimiento de un Plan de Compensación a Largo Plazo.

iii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (1) que sean suscritos de manera preferente por los Tenedores de los CBFIs en circulación, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos convenios de adquisición. Lo anterior, en el entendido de que cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Los CBFIs que sean emitidos conforme a lo anterior deberán de mantenerse en tesorería, y no otorgarán al Fideicomiso derechos corporativos ni económicos mientras los mismos sean mantenidos por el Fideicomiso en tesorería y no sean suscritos y pagados. Dichos CBFIs tampoco contarán para efectos de determinar los quórums de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores que se celebren mientras dichos CBFIs permanezcan en tesorería y no sean suscritos y pagados.

iv. Autorizar la celebración y/o adhesión, con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, de cualquier Fideicomiso Subsidiario, así como ejercer todas aquellas facultades que en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico del Fideicomiso.

b) *Comité Técnico*

i. Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar las disposiciones establecidas en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

ii. Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas o Desinversiones por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos Subsidiarios) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera inversión, adquisición, enajenación, ventas o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, en el entendido de que dicha aprobación deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para efectuar la Desinversión que se le instruya.

iii. Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico: (i) que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control) o por las Personas Relacionadas con éstos, (ii) que estuvieren relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control y (iii) que pudieran tener un conflicto de interés relacionado con la operación que pretende aprobarse; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado. Para efectos de claridad, las referencias a Fibra Uno y la Familia de Control a que se refiere la presente fracción, serán aplicables exclusivamente cuando los mismos tengan la facultad referida en la cláusula Novena, los incisos b) o c) respectivamente "*Cambios posteriores al Comité Técnico*" anterior.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación del citado comité de conformidad con el apartado "*Quórum y Requisitos de Votación*" anterior.

iv. Asignar a un comité o subcomité, los cuales estarán integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico y cuya mayoría de integrantes deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y estar presididos por un Miembro Independiente, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o

subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

v. Definir las políticas contables aplicables al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

vii. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y los ejecutivos del Administrador.

viii. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento y aprobación a la Asamblea de Tenedores.

ix. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo establecido en la sección 11.4 de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

x. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones y Distribuciones Totales, en el entendido de que cualquier política de Distribución y Distribuciones Totales deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR (o con cualesquier disposiciones legales que en su caso lo sustituyan).

xi. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la política de Distribución;

xii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

xiii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

xiv. Instruir al Fiduciario la manera en que deberá de ejercer todos los derechos corporativos y económicos relacionados con el Administrador y cualesquiera otros fideicomisos o sociedades en los que participe como socio, accionista, fideicomitente, fideicomisario, co-inversionista o semejante, incluyendo sin limitar la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus ejecutivos, representantes y apoderados.

xv. Considerar y, en su caso aprobar o denegar toda solicitud para la transmisión de CBFIs conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

xvi. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con el Fideicomiso.

xvii. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos del Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.

xviii. Aprobar, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador.

xix. Establecer: (i) el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. En el entendido de que el Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes; y (ii) los comités o subcomités que sean necesarios que los auxilien en el desempeño de sus funciones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

xx. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con la Legislación Aplicable.

xxi. Ejercer todas aquellas facultades que en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico del Fideicomiso.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración.

En términos de lo dispuesto en el inciso xix de la sección 9.1.22 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, el Comité Técnico será auxiliado en el desempeño de sus funciones por un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas, sin perjuicio de que pueda establecer los comités o subcomités que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

3.4.1.6.2. Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría.

Facultades. El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos del Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(d) Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control del Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales o fideicomisos que éstos controlen, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, el Representante Común, el Administrador, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los ejecutivos del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(j) Convocar, a través del Fiduciario, a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Vigilar que el Administrador y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

(l) Cumplir con sus obligaciones de conformidad con lo establecido en la CUAE.

(m) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario y del Administrador se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

3.4.1.6.3. Comité de Prácticas

El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas.

Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

i. Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas con el Administrador, el Fideicomitente Inicial, Fibra Uno, la Familia de Control y los Fideicomitentes Júpiter y en los casos referidos en la sección *"Facultades del Comité Técnico Inicial y Comité Técnico"* anterior.

ii. Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

iii. Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

iv. Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones y opinar acerca de la suficiencia del informe del Administrador a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

v. Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de sus facultades.

vi. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

vii. Todas las demás conferidas al mismo en el Fideicomiso.

3.4.1.6.4. Cláusulas relevantes del Fideicomiso

A continuación, se incluyen las cláusulas más relevantes del Fideicomiso, considerando (i) el primer convenio modificatorio al Fideicomiso de fecha 8 de noviembre de 2023, (ii) el segundo convenio modificatorio de fecha 22 de diciembre de 2023, (iii) el tercer convenio modificatorio de fecha 20 de diciembre de 2024, (iv) el cuarto convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025 y (v) el quinto convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025, por el cual fue modificado y reexpresado en su totalidad:

"CLÁUSULA TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

Sección 3.1 Partes de este Fideicomiso. Son partes en este Fideicomiso las siguientes:

(i) Fideicomitente Inicial: "Nearshoring Experts & Technology", Sociedad Civil.

(ii) Fideicomitentes Júpiter: Cualesquiera y, en su caso, todos los integrantes de la Familia de Control que, en su caso, aporten, directa o indirectamente, los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que tendrán el carácter de fideicomitentes adherentes de este Fideicomiso a partir de que aporten los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.

(iii) Fiduciario: Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

(iv) Fideicomisarios: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos de este Fideicomiso y los CBFIs.

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

CLÁUSULA QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO

Sección 5.1 Fines de este Fideicomiso. El fin primordial de este Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (incluidos los industriales) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (incluidos los industriales); así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Activos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin primordial de este Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con los términos de este Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con los términos establecidos en este Fideicomiso, incluyendo para el pago de los gastos del Fideicomiso; (iii) adquirir, mantener, enajenar y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iv) distribuir y administrar en las Cuentas del Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs; (v) efectuar Inversiones de Efectivo Permitidas; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y, en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, a través del Representante Común, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a fin de cumplir con lo anterior, y (vii) llevar a cabo cualquier acto legal o actividades consistentes con esta Cláusula. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

a. *Ser el legítimo propietario, y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier Derechos Fideicomisarios de un Fideicomiso Subsidiario;*

b. *Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en los términos y con las características que dichos órganos colegiados determinen, pudiendo establecer que los CBFIs objeto de la Emisión de que se trate, puedan ser suscritos de manera preferente por los Tenedores de los CBFIs en circulación;*

c. *Realizar ofertas de CBFIs y de otros Valores a través de cualquier Bolsa en México y/o por cualquier otro medio o mecanismo de negociación permitido en cualquier otra jurisdicción y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un programa de colocación de valores) conforme a las autorizaciones que expida en su caso la CNBV o cualquier otra autoridad en cualquier jurisdicción, así como presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los CBFIs en el RNV, listar los CBFIs en la BMV, y mantener el registro de los CBFIs en el RNV y mantener el listado de los CBFIs en la BMV;*

d. *Realizar Emisiones, en los términos establecidos en este Fideicomiso, para que los CBFIs objeto de la Emisión de que se trate: sean utilizados exclusivamente para los fines permitidos bajo la Legislación Aplicable y en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; lo anterior, en el entendido que, en tanto los CBFIs emitidos que no sean puestos en circulación, serán considerados CBFIs de Tesorería;*

e. *Realizar pagos conforme a este Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*

f. *En atención a lo señalado en los incisos a., b., c. y d. anteriores y en términos de la LMV y conforme a la Legislación Aplicable y a las instrucciones que para dicho efecto reciba, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la Bolsa y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;*

g. *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;*

h. *Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y el Prospecto, los Recursos Derivados de la Emisión;*

i. *Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*

j. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones de Efectivo Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*

k. *Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, con los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, lleve a cabo las operaciones cambiarias necesarias, consistentes en la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de curso legal en otros países o a Pesos; lo anterior, para que el Fiduciario disponga de los recursos necesarios para hacer frente a los pagos establecidos en el Fideicomiso. Las Partes acuerdan que las operaciones cambiarias se cerrarán al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por la tesorería de la institución bancaria donde se mantengan las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido de que el Fiduciario por ningún motivo responderá de las pérdidas o menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el Patrimonio del Fideicomiso;*

l. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Bienes Inmuebles, Inversiones en Activos y, cualesquier otros activos, bienes y derechos que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo Derechos Fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dichos fines conforme los términos previstos en este Fideicomiso;*

m. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas del Fideicomiso conforme a este Fideicomiso, incluyendo los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos, así como la celebración de los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas del Fideicomiso;*

n. *Efectuar la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales de conformidad con este Fideicomiso;*

o. *Por conducto del Administrador y directa o indirectamente a través de los Fideicomisos Subsidiarios, cobrar, recibir, ejecutar y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones de Efectivo Permitidas, Contratos de Arrendamiento y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*

p. *De manera directa o a través de cualquiera de sus subsidiarias, donar el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las Rentas de los Contratos de Arrendamiento a Fundación FUNO, A.C., previo cálculo e instrucción por parte del Administrador; así como supervisar la operación y administración de los recursos donados a través del comité o subcomité que se establezca en términos de lo dispuesto en el numeral (ii) del inciso xix de la Cláusula Novena, sección 9.1.22.2 de este Fideicomiso, al que el Comité Técnico le asigne dicha facultad; en el entendido de que el porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.*

q. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos de este Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*

r. *Previa instrucción del Comité Técnico o del Comité Técnico Inicial, según sea el caso, participar con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, en cualquier Fideicomiso Subsidiario, ya sea a través de su celebración o adhesión, así como ejercer, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según sea el caso, cualesquier facultades y derechos que, conforme al Fideicomiso Subsidiario de que se trate, correspondan a este Fideicomiso en su calidad de fideicomitente y/o fideicomisario;*

s. *Aportar al patrimonio de cualquier Fideicomiso Subsidiario: (i) los Activos que al efecto determine el Comité Técnico Inicial y/o el Comité Técnico, según sea el caso y (ii) cualesquiera otros bienes o derechos que al efecto determine el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso;*

t. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico y/o el Comité Técnico Inicial, según sea el caso, en los términos de este Fideicomiso, los contratos y sus respectivos convenios modificatorios que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines de este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Administración, convenios de adhesión, contratos de adquisición de Activos, los Fideicomisos Subsidiarios, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual, Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por este Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en este Fideicomiso, incluyendo títulos de crédito representativos de deuda, así como celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*

u. *Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar, sustituir y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y así como a cualquier otro agente o tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso;*

v. *De conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo o a cualquier asesor en materia contable y fiscal;*

w. *Pagar con los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones de este Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualesquier otros convenios o documentos, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones y Distribuciones Totales, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;*

x. *Con el apoyo del Administrador, preparar y proveer toda la información, solicitudes y/o reportes relacionados con este Fideicomiso que deba ser entregado de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV, la Legislación Aplicable o cualquier entidad gubernamental competente;*

y. *Con el apoyo del Administrador, preparar y presentar, de conformidad con la información que éste le proporcione, todas las declaraciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia de este Fideicomiso, según sea instruido por el Administrador;*

z. *En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos del CFF, necesarios o convenientes para cumplir los fines de este Fideicomiso, según sea instruido por el Administrador;*

aa. *Participar en el capital social del Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar la facultad*

de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus ejecutivos, representantes y apoderados;

bb. *Otorgar y revocar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o del Representante Común, para el desarrollo de los fines de este Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido de que: (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualesquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas en la Cláusula Trigésima Segunda de este Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

cc. *Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que, en su caso, así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último y con que cuente el Fiduciario, a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;*

dd. *Realizar, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que este Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América, de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*

ee. *Solicitar, celebrar y asumir cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, o cualquier otra entidad de financiamiento, pudiendo otorgar al efecto cualquier tipo de garantía, inclusive las garantías reales requeridas, así como ceder o transmitir de cualquier forma los derechos y obligaciones que deriven de dichos financiamientos a cualquier Persona, incluyendo a los Fideicomisos Subsidiarios y llevar a cabo operaciones financieras derivadas de conformidad con los términos del presente Contrato; en el entendido de que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo operaciones financieras derivadas con fines especulativos;*

ff. *Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, mediante oferta pública y/o privada (en este último caso, exclusivamente en mercados internacionales) y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*

gg. *Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores y conforme a las políticas de operación que al efecto autorice el Comité Técnico, establecer, implementar, mantener y operar un Fondo de Recompra en términos de la Legislación Aplicable y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;*

hh. *En caso de que este Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en este Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total de este Fideicomiso;*

ii. *Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con este Fideicomiso;*

jj. *Proporcionar acceso irrestricto al Administrador o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con este Fideicomiso;*

kk. *Cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido de que las actividades, facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;*

ll. *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con la Legislación Aplicable;*

mm. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que este Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;*

nn. *Entregar a cada Tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho Tenedor), una vez solicitado por dicho Tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "**Securities Act**"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que este Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "**Exchange Act**"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;*

oo. *Ejercer, previa instrucción del Comité Técnico todos los derechos patrimoniales y económicos que correspondan a este Fideicomiso en su calidad de fideicomisario en primer lugar y tenedor de una Constancia de Derechos Fideicomisarios, de cualquier Fideicomiso Subsidiario;*

pp. *Mantener, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en su caso, CBFIs de Tesorería en una cuenta de intermediación bursátil, para ser colocados o distribuidos de tiempo en tiempo de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso; y*

qq. *De conformidad con las instrucciones del Administrador, haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un Evento Relevante, cualquier acto o hecho que el Administrador considere necesario divulgar.*

rr. *En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de Emisión o la Legislación Aplicable.*

CLÁUSULA SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

Sección 6.1 Emisión de CBFIs. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores (salvo tratándose de la primera Emisión que será previo acuerdo del Comité Técnico Inicial) el Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro), 64 (sesenta y cuatro) Bis y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la Bolsa y, en su caso, en otros mercados, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran conforme a la Legislación Aplicable.

Sección 6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente (salvo acuerdo de la Asamblea de Tenedores en cualquier caso o, del Comité Técnico, en el caso previsto en el inciso (b) de la fracción (ii) de la sección 22.1 de la Cláusula Vigésima Segunda de este Fideicomiso), para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario del Patrimonio del Fideicomiso y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto por este Fideicomiso.

Sección 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a Legislación Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima de este Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.

Sección 6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico o el Administrador, indistintamente, mediante una instrucción por escrito al Fiduciario designará a el, o los, Intermediarios Colocadores encargados de llevar a cabo cada Colocación.

Sección 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en el Título que represente los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

i. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la opinión favorable de la Bolsa para el listado de los mismos.*

ii. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*

iii. *Los CBFIs serán no amortizables.*

iv. *Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores el derecho a la totalidad de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en este Fideicomiso y en los Documentos de Emisión. El derecho a la propiedad y titularidad sobre la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso de este Fideicomiso será exclusivamente del Fiduciario para los fines de este Fideicomiso y sólo para el beneficio de los Fideicomisarios.*

v. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé*

específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente Inicial, ni los Fideicomitentes Júpiter, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme a este Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Júpiter, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

vi. *Todas las Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles, a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número doscientos cincuenta y cinco, piso tres, colonia Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos, alcaldía Cuauhtémoc,, Ciudad de México, México.*

vii. *Se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.*

viii. *Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV; y*

ix. *Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en los términos de la Emisión respectiva.*

Sección 6.6 Precio de Emisión. El precio de Emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de Emisión respectivos.

Sección 6.7 Título. Los CBFIs emitidos por este Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV y será modificado de tiempo en tiempo según se requiera.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs la determinará la Bolsa, en su momento.

Sección 6.8 Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs; para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV; o cualquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otro sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

Sección 6.9 CBFIs de Tesorería. Aquellos CBFIs emitidos pero no puestos en circulación serán considerados CBFIs de Tesorería. Para llevar a cabo la colocación de CBFIs de Tesorería, la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, deberán autorizar los términos, plazos y condiciones aplicables para llevar a cabo dicha colocación, mismos que serán utilizados exclusivamente para los fines permitidos bajo la Legislación Aplicable y en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

CLÁUSULA OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES

Sección 8.1 Reglas Generales. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto a este Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218 (doscientos dieciocho), 219 (doscientos diecinueve), 220 (doscientos veinte), 221 (doscientos veintiuno), 223 (doscientos veintitrés) y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno) y 68 (sesenta y ocho) de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través del SEDI, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno) de la LMV; en el entendido de que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del Derecho de Convocar Asamblea o del Derecho de Aplazar Asamblea.

(iii) La convocatoria que publique el Fiduciario a través del SEDI en términos del párrafo anterior, será enviada por éste al Representante Común, a través de correo electrónico, y será publicada por el Representante Común con al menos 10 (diez) Días a que se refiere el párrafo inmediato anterior, en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, en el entendido de que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione las constancias correspondientes.

Adicionalmente, en caso de que los Tenedores ejerzan el Derecho de Convocar Asamblea, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de lo anterior, el Representante Común estará a lo dispuesto en el inciso (ii) anterior.

(iv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

(v) El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores, en los términos establecidos al efecto en este Fideicomiso, a celebrarse a más tardar dentro de los 4 (cuatro) meses posteriores al cierre de cada ejercicio, para, entre otros, aprobar los estados financieros de este Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico.

(vi) Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas, por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante 2 (dos) testigos.

(vii) Para ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que

indique el Representante Común o según se indique en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

(viii) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada por los Tenedores presentes para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la asamblea, a un secretario y a un escrutador, en el entendido de que ningún funcionario del Fiduciario podrán ocupar ninguno de los cargos antes referidos.

(ix) El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz, pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

Sección 8.2 Quórum General. Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén presentes (o representados) los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes.

Sección 8.3 Quórum Especial.

(a) Se requerirá que estén presentes (o representados) por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes respecto los siguientes puntos:

(i) acordar la revocación de la designación del Representante Común o del Fiduciario;

(ii) nombrar a un nuevo representante común; o

(iii) consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario.

(b) Se requerirá que estén presentes (o representados) los Tenedores que representen al menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación respecto los siguientes puntos:

(i) los casos que conforme a lo previsto en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de este Fideicomiso requieren dicha mayoría de aprobación;

(ii) la modificación al fin primordial de este Fideicomiso;

(iii) la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) el cambio del régimen fiscal del Fideicomiso como una Fibra.

(c) Se requerirá que estén presentes (o representados) los Tenedores que representen al menos el 66%

(sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por, al menos, el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación para aprobar la remoción del Administrador; en el entendido de que deberán abstenerse de votar los Tenedores que (i) sean Personas Relacionadas respecto del Administrador o (ii) tengan un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores.

(d) Se requerirá que estén presentes (o representados) los Tenedores que representen al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación respecto los siguientes puntos:

(i) el desliste de los CBFIs;

(ii) la cancelación de la inscripción en el RNV, o

(iii) la terminación anticipada del Fideicomiso.

Salvo por los casos previstos en los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

Sección 8.4 Acta de Asamblea. De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por el o los escrutadores. Las actas, así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir del Representante Común, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar una copia de dicha documentación al Administrador.

Sección 8.5 Cálculo del Quórum. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, el Representante Común tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI que posean.

Sección 8.6 Acreditamiento de Tenencia. En los términos del artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV, los Tenedores demostrarán al Representante Común la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.

Sección 8.7 Derechos de los Tenedores. Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(i) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en este Fideicomiso.

(ii) *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el Derecho de Convocar Asamblea y el Derecho de Aplazar Asamblea.*

(iii) *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a), de la fracción II del artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno) de la LMV.*

En el entendido de que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez competente, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(iv) *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar en Asamblea de Tenedores a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico no independiente y a su respectivo suplente (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El derecho al que se refiere el presente inciso será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido de que dicha renuncia será temporal y los Tenedores respectivos podrán ejercer nuevamente el derecho a que hace referencia el presente inciso, en una Asamblea de Tenedores posterior.*

(v) *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido de que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.*

(vi) *Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.*

(vii) *Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del SEDI que mantiene la Bolsa y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así*

como para que se difunda su existencia en el reporte anual de este Fideicomiso. Lo anterior en el entendido de que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual de este Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en este Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima de este Fideicomiso.

(viii) *El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.*

(ix) *El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:*

a. *Solicitar se declare nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (x) se celebre con un quórum menor al establecido en este Fideicomiso; (y) incumpla con los requisitos de convocatoria; o (z) incumpla con los requisitos de la sesión;*

b. *Exigir al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Fideicomiso y el Título respectivo;*

c. *Exigir al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y*

d. *Exigir al Representante Común indemnización por error, dolo, culpa, mala fe o negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.*

Las acciones indicadas en los incisos a. y b. que anteceden, no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(x) *El derecho a recibir, en términos de este Fideicomiso, las Distribuciones Totales.*

(xi) *Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, este Fideicomiso y los Títulos.*

Sección 8.8 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores contará con las siguientes facultades:

(i) *Aprobar las operaciones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de este Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola.*

(ii) *Siempre y cuando se trate de operaciones con valor igual o superior al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de este Fideicomiso revelada al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como*

una sola, y que se pretendan realizar con: (a) Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Júpiter o del Administrador; o (b) personas con quien la celebración de la operación represente un conflicto de interés; entonces, dicha operación solo podrá efectuarse si es aprobada por la Asamblea de Tenedores. En los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores que resuelvan sobre los temas a los que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los sub incisos (a) y (b) anteriores y aquellos que actúen como Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores.

(iii) *Aprobar: (a) el establecimiento o modificación de cualquier Plan de Compensación a Largo Plazo y (b) cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones o miembros del Comité Técnico; en cualquier caso, deben abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los sub incisos (a) y (b), del inciso (ii) anterior y aquellos que actúen como Administrador o miembro del Comité Técnico, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores.*

(iv) *Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos, así como cualquier modificación a éstas, mismas que serán propuestas por el Comité Técnico. Dichas políticas de endeudamiento deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:*

(a) durante el primer ejercicio fiscal y hasta en tanto la Asamblea no acuerde algo distinto, el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos de este 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 de este 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 de este 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.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo de este Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(b) durante el primer ejercicio fiscal y hasta en tanto la Asamblea no acuerde algo distinto, este 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 de este 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. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1 (uno), será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso (a) anterior.

(v) Aprobar cambios en el régimen de inversión de este Fideicomiso, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará: (a) la modificación a los Criterios de Elegibilidad, y (b) las inversiones que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno), fracción I, inciso a), de la LMV.

(vi) Aprobar la remoción o sustitución del Administrador de su encargo y realizar cualesquier actividades relacionadas con dicha remoción o sustitución, tal como lo es dar por terminado el Contrato de Administración.

(vii) Aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.3 del inciso a) de la fracción VII del artículo 7 (siete) de la Circular Única de Emisoras.

(viii) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y, en caso, su oferta y Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero; pudiendo establecer que los CBFIs objeto de la Emisión de que se trate, puedan ser suscritos de manera preferente por los Tenedores de los CBFIs en circulación.

(ix) Autorizar que los CBFIs objeto de la Emisión de que se trate sean utilizados exclusivamente para los fines permitidos bajo la Legislación Aplicable y en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso pudiendo delegar al Comité Técnico determinar e instruir al Fiduciario los términos que serían entregados.

(x) Aprobar la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV, su desliste y en su caso, la terminación anticipada de este Fideicomiso, con la aprobación de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

(xi) Autorizar cualquier modificación a los fines de este Fideicomiso por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; en el entendido que si se modifica el fin primordial del mismo o aquellos fines permitidos por el régimen fiscal especial de Fibras, este Fideicomiso dejará de ser considerado y tratado fiscalmente como un fideicomiso Fibra en términos de la Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y la Legislación Aplicable.

(xii) Aprobar, en términos y sujeto a lo previsto en la Legislación Aplicable, la constitución y el monto máximo de recursos que serán destinados para la constitución del Fondo de Recompra de este Fideicomiso.

(xiii) Aprobar el cambio de régimen fiscal del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación para calificar como un fideicomiso de ingresos pasivos en lugar de una Fibra.

Sección 8.9 Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 (treinta) Días siguientes a fecha en la que se lleve a cabo la primera Emisión, en términos de lo dispuesto en los incisos (ii) y (iii) de la sección 8.1 de la Cláusula Octava del Fideicomiso, se deberá convocar a una Asamblea de Tenedores inicial en la cual, entre otras cosas: (a) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán a

sus miembros propietarios no independientes del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula Novena, sección 9.1.4 (a) de este Fideicomiso o deberá renunciar a dicho derecho, y (b) dicha Asamblea de Tenedores deberá confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en dicha fecha; en el entendido, que dicha Asamblea de Tenedores inicial se deberá celebrar con anterioridad a la fecha en la que se tome cualquier decisión en relación con el Patrimonio del Fideicomiso que, conforme a este Fideicomiso, deba ser aprobada por el Comité Técnico y sólo los Miembros Independientes tengan derecho a votar sobre dicho punto conforme a este Fideicomiso.

CLÁUSULA NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS

Sección 9.1 Comité Técnico

9.1.1 Creación del Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del presente se establece el Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia de este Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia de este Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento; en el entendido de que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en este Fideicomiso.

9.1.2. Comité Técnico Inicial. En la fecha de celebración de este Fideicomiso el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta a este Fideicomiso como ***Anexo "C"****, quienes en la fecha de firma de este Fideicomiso entregan al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido de que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.*

9.1.3 Comité Técnico a partir de la primera Emisión. El Comité Técnico a partir de la primera Emisión de CBFIs y hasta que no se realice una nueva designación conforme lo previsto por este Fideicomiso, estará integrado por las personas que se nombran en el documento que se adjunta a este Fideicomiso como ***Anexo "D"****; en el entendido de que la independencia de los miembros del Comité Técnico que sean considerados como Miembros Independientes deberá ser calificada por la Asamblea de Tenedores inicial como se establece en la Cláusula Octava, sección 8.9 de este Fideicomiso. En caso de que dicha Asamblea de Tenedores inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Independientes iniciales, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24 (veinticuatro), segundo párrafo, y 26 (veintiséis) de la LMV.*

Los miembros del Comité Técnico, una vez realizada la primera Emisión de CBFIs, deberán entregar al Fiduciario toda la información y documentación que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto en la Legislación Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, en el entendido de que de lo contrario el Fiduciario no podrá dar trámite a ninguna instrucción que derive de dicho órgano sin responsabilidad para el Fiduciario.

9.1.4 Cambios Posteriores al Comité Técnico. Posterior a la fecha de la primera Emisión, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los términos descritos más adelante; en el entendido de que el Fiduciario en ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico, y no tendrá derecho a voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico, pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico. El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

(a) Designación de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores, y en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 (un) miembro propietario no independiente del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores.

*(b) Designación de los miembros del Comité Técnico por Fibra Uno. Para la designación de los miembros del Comité Técnico designados posterior a la primera Emisión, Fibra Uno tendrá el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga directa o indirectamente una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe este Fideicomiso, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next otorgado en forma exclusiva sobre cualquier Activo de la Familia Otorgante perteneciente al sector industrial (los "**Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno**"). Para tales designaciones bastará la notificación respectiva, en cualquier tiempo, al Fiduciario y al Administrador, surtiendo efectos de manera simultánea a dicha notificación, previo cumplimiento de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer").*

(c) Designación de los miembros del Comité Técnico por la Familia de Control. Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en la presente Cláusula, y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico. Para tales designaciones bastará la notificación respectiva en cualquier tiempo al Fiduciario y al Administrador, surtiendo efectos de manera simultánea a dicha notificación, previo cumplimiento de las políticas de identificación y de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer").

(d) Experiencia de los Miembros Independientes. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

(e) Cualesquiera otros miembros del Comité Técnico deberán ser nombrados en Asamblea de Tenedores.

9.1.5 Mecanismo de Designación y Remoción de los miembros del Comité Técnico e Independencia.

(a) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.1.4 (a) notificarán al Fiduciario y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena, debiendo para ello comprobar tener, por lo menos 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

(b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por Fibra Uno o, en su caso, por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Administrador, por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control o según corresponda conforme a la sección 9.1.4.(b) y (c) anteriores o, en el caso de se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

(c) La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, de lo contrario, se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

(d) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Novena y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor.

Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Representante Común (quien, a su vez deberá hacer del conocimiento del presidente y del secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente si dicho Tenedor cuenta con la tenencia para mantener dicha designación de un miembro del Comité Técnico) las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor. El Representante Común deberá de requerir a dicho Tenedor las constancias de depósito que evidencien el monto de CBFIs de los que dicho Tenedor es propietario y, en su caso, de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto.

(e) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Novena, sección 9.1.4 (a) dejan de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del

Comité Técnico; en el entendido de que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser titulares del 10% (diez por ciento) requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

(f) En caso de que, en cualquier momento, dejen de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, Fibra Uno deberá entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia; en el entendido, que desde la fecha en que hayan dejado de cumplirse los Requisitos de Designación de los Miembros del Comité Técnico por Fibra Uno, los miembros del Comité Técnico correspondientes (y su suplentes) dejarán de formar parte del Comité Técnico, se deberán de escusar de acudir a cualquier sesión del Comité Técnico y no tendrán derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

En los casos referidos anteriormente, la designación de los sustitutos miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá efectuarse en cualquier momento por la Familia de Control a través del Fideicomiso de Control, sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, mediante la notificación al Fiduciario y al Administrador.

(g) Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá: (1) al término de cada ejercicio fiscal, y en las demás ocasiones que el Administrador o el Representante Común lo requiera, entregar al Administrador y al Representante Común una confirmación por escrito de que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente; y (2) notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si dicha Persona deja de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará, inmediatamente entregada dicha notificación, de ser un Miembro Independiente (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera de conformidad con este Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas sean Miembros Independientes.

(h) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

(i) La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que sean removidos por Fibra Uno, o por la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, según corresponda, con previo aviso al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico.

9.1.6 Nombramiento del Presidente y Secretario. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe en la sesión inicial: (i) Fibra Uno, en caso de que tenga el derecho a designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico a que se refiere la sección 9.1.4. (b) de este Fideicomiso; o (ii) la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control, en caso de que cuente con el derecho a que se refiere la sección 9.1.4. (c) de este Fideicomiso; o (iii) la mayoría de los miembros del Comité Técnico en los demás casos. El presidente tendrá: (1) voto de calidad en caso de empate en las votaciones del Comité Técnico, y (2) derecho a vetar cualquier resolución del Comité Técnico que considere de relevancia y que a su juicio no haya

contado con los elementos de información necesarios para su análisis y valoración. Dicha facultad de veto deberá ser ejercida, exclusivamente, para efectos de que se vuelva a discutir el punto de la orden del día relativo a la resolución vetada, en una nueva sesión del Comité Técnico. A dichos efectos, el Administrador deberá llevar a cabo el estudio de los elementos adicionales que sean necesarios y elaborar un informe que tenga la información suficiente a juicio del Comité de Prácticas, para que el punto de la orden del día vetado pueda ser sometido para discusión y votación del Comité Técnico.

El secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por la mayoría del Comité Técnico en todo caso.

9.1.7 Participación del Representante Común. El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

9.1.8 Remuneración a los Miembros del Comité Técnico. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir contraprestación alguna por el desempeño del cargo; sin embargo, la Asamblea de Tenedores en la que se acuerde su designación o ratificación, podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, tratándose de los Miembros Independientes.

9.1.9 Convenios de Voto. Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común por los miembros del Comité Técnico dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación (o terminación) o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual de este Fideicomiso; lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima de este Fideicomiso.

9.1.10 Obligaciones de Confidencialidad. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión, tendrán respecto de su cargo y este Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico.

9.1.11 Deberes de los miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar, en todo momento, de buena fe, diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

9.1.12 Métodos y Controles Internos. El Comité Técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos de este Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos Activos.

9.1.13 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

9.1.14 Convocatoria. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión; en el entendido de que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito, pudiendo utilizarse al efecto medios electrónicos y contendrá: (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación con los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico, por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico al menos 3 (tres) Días antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.

9.1.15 Quórum y Requisitos de Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de dicho asunto; en el entendido de que no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos del quorum requerido en esta sección 9.1.15.

9.1.16 Acta de Sesión. El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la que deberá ser firmada por el presidente y el secretario del Comité Técnico. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

9.1.17 Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

9.1.18 Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito y no sea vetada por el presidente del Comité Técnico, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

9.1.19 Disidencia de Miembros Independientes. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa y SEDI.

9.1.20 Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito (pudiendo efectuarse mediante mecanismos electrónicos) y deberán ser firmadas por el miembro que haya actuado como presidente y la persona que haya sido designada como secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico.

9.1.21 Sesiones del Comité Técnico Inicial. Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial y las complementarias que al efecto se consideren necesarias, en las cuales deberá resolver, al menos, entre otros asuntos: (i) la primera Emisión de CBFIs y su oferta pública y sus características; (ii) la inscripción y registro en el RNV de los CBFIs correspondientes a la primera Emisión; (iii) la autorización e instrucción al Fiduciario para celebrar del Contrato de Administración; (iv) la delegación de facultades al Administrador de conformidad con las obligaciones del Administrador bajo este Fideicomiso y el Contrato de Administración; (v) el otorgamiento, por parte del Fiduciario al Administrador, de los poderes referidos en el Contrato de Administración los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en las Cláusulas Décima, sección 10.4 y Trigésima Segunda de este Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras; (vi) la adquisición de los Activos Iniciales y la emisión de los CBFIs que se utilicen para el pago de la contraprestación de dichos Activos Iniciales; (vii) la contratación de asesores, valuadores, Auditor Externo, Intermediarios Colocadores, y la ratificación del Representante Común; (viii) el presupuesto inicial de operación del Administrador correspondiente al ejercicio irregular del año en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, así como el presupuesto anual de operación del Administrador correspondiente al ejercicio inmediato siguiente a aquel en que se lleve a cabo la oferta pública inicial de CBFIs, sujeto a que el mismo sea valorado y, en su caso, ratificado o ajustado, por el Comité Técnico que entre en funciones después de efectuada la primera Emisión, (ix) la adquisición del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next y (x) autorizar la celebración y/o adhesión, con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, de Fideicomisos Subsidiarios.

9.1.22 Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico Inicial y el Comité Técnico tendrán, las siguientes facultades indelegables:

9.1.22.1 Comité Técnico Inicial

i. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión y Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación, así como su inscripción en el RNV, e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto, inclusive los derechos corporativos y económicos relacionados con cualesquiera otros fideicomisos en los que participe como fideicomitente, fideicomisario o co-inversionista.

ii. Autorizar el establecimiento de un Plan de Compensación a Largo Plazo.

iii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial podrá autorizar la Emisión de: (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de: (1) que sean suscritos de manera preferente por los Tenedores de los CBFIs en circulación, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; y/o (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que deban ser entregados como contraprestación por la adquisición de los Activos Iniciales en términos de los respectivos convenios de adquisición. Lo anterior, en el entendido de que cualesquiera Emisiones de CBFIs posteriores a

la primera Emisión, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Los CBFIs que sean emitidos conforme este inciso deberán de mantenerse en tesorería, y no otorgarán a este Fideicomiso derechos corporativos ni económicos mientras los mismos sean mantenidos por este Fideicomiso en tesorería y no sean suscritos y pagados. Dichos CBFIs tampoco contarán para efectos de determinar los quórums de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores que se celebren mientras dichos CBFIs permanezcan en tesorería y no sean suscritos y pagados.

iv. *Autorizar la celebración y/o adhesión, con el carácter de fideicomitente y/o fideicomisario, de cualquier Fideicomiso Subsidiario, así como ejercer todas aquellas facultades que, en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico de este Fideicomiso.*

9.1.22.2 *Comité Técnico*

i. *Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar las disposiciones establecidas en la Cláusula Décima Primera de este Fideicomiso.*

Asimismo, conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

ii. *Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas o Desinversiones por parte de este Fideicomiso (o los Fideicomisos Subsidiarios) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera de este Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera inversión, adquisición, enajenación, ventas o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por este Fideicomiso, en el entendido de que dicha aprobación deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para efectuar la Desinversión que se le instruya.*

iii. *Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico: (i) que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control, a través del Fideicomiso de Control) o por las Personas Relacionadas con éstos, (ii) que estuvieren relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control y (iii) que pudieran tener un conflicto de interés relacionado con la operación que pretende aprobarse; sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado. Para efectos de claridad, las referencias a Fibra Uno y la Familia de Control a que se refiere la presente fracción, serán aplicables exclusivamente cuando los*

mismos tengan la facultad referida en la cláusula Novena, sección 9.1.4 (b) o (c) respectivamente.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación del citado comité de conformidad con la sección 9.1.15 del presente Fideicomiso.

iv. *Asignar a un comité o subcomité, los cuales estarán integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico y cuya mayoría de integrantes deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y estar presididos por un Miembro Independiente, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.*

v. *Definir las políticas contables aplicables al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*

vi. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de este Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.*

vii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y los ejecutivos del Administrador.*

viii. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros de este Fideicomiso para su sometimiento y aprobación a la Asamblea de Tenedores.*

ix. *Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo establecido en la sección 11.4 de la Cláusula Décima Primera de este Fideicomiso.*

x. *Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones y Distribuciones Totales, en el entendido de que cualquier política de Distribución y Distribuciones Totales deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR (o con cualesquier disposiciones legales que en su caso lo sustituyan).*

xi. *Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la política de Distribución;*

xii. *Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.*

xiii. *Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.*

xiv. *Instruir al Fiduciario la manera en que deberá de ejercer todos los derechos corporativos y económicos relacionados con el Administrador y cualesquiera otros fideicomisos o sociedades en los que participe como socio, accionista, fideicomitente, fideicomisario, co-inversionista o semejante, incluyendo sin limitar la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus ejecutivos, representantes y apoderados.*

xv. *Considerar y, en su caso aprobar o denegar toda solicitud para la transmisión de CBFIs conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima de este Fideicomiso.*

xvi. *Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con este Fideicomiso.*

xvii. *Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos de este Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.*

xviii. *Aprobar, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador.*

xix. *Establecer: (i) el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. En el entendido de que el Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en este Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes; y (ii) los comités o subcomités que sean necesarios que los auxilien en el desempeño de sus funciones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.*

xx. *Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra de este Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con la Legislación Aplicable.*

xxi. *Ejercer todas aquellas facultades que, en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico de este Fideicomiso.*

9.1.23 Monitorear el Cumplimiento del Administrador. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración.

Sección 9.2 Comité De Auditoría

*9.2.1 Integración del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "**Comité de Auditoría**").*

9.2.2 Presidente del Comité de Auditoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría.

9.2.3 Facultades del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

i. *Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.*

ii. *Discutir los estados financieros relativos a este Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.*

iii. *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control y auditoría internos de este Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.*

iv. *Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*

v. *Requerir al Administrador, al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control de este Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales o fideicomisos que éstos controlen, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.*

vi. *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.*

vii. *Recibir observaciones formuladas por Tenedores, el Representante Común, el Administrador, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.*

viii. *Llevar a cabo reuniones periódicas con los ejecutivos del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.*

ix. *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.*

x. *Convocar, a través del Fiduciario, a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*

xi. *Vigilar que el Administrador y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.*

xii. *Cumplir con sus obligaciones de conformidad con lo establecido en la CUAE.*

xiii. *Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario y del Administrador se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.*

Sección 9.3 Comité De Prácticas. Creación del Comité de Prácticas

*9.3.1 Integración del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "**Comité de Prácticas**").*

9.3.2 Presidente del Comité de Prácticas. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas.

9.3.3 Facultades del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá, adicionalmente las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

i. *Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas con el Administrador, el Fideicomitente Inicial, Fibra Uno, la Familia de Control y los Fideicomitentes Júpiter y en los casos referidos por la Cláusula Novena, Sección 9.1.22.2, inciso iii. del presente Fideicomiso.*

ii. *Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.*

iii. *Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos de este Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.*

iv. *Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones y opinar acerca de la suficiencia del informe del Administrador a que se refiere la Sección 9.1.6 (2) de este Fideicomiso.*

v. *Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de sus facultades.*

vi. *Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*

vii. *Todas las demás conferidas al mismo en este Fideicomiso.*

CLÁUSULA DÉCIMA. ADMINISTRADOR

Sección 10.1 Designación del Administrador. En este acto se designa a Nearshoring Experts & Technology, Sociedad Civil como Administrador, quien deberá aceptar su encargo y convenir, en el Contrato de Administración, cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en este Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, en el ámbito de sus facultades las relativas a prestación de todos los servicios administrativos, operación, asesoría, representación y mantenimiento de los Activos así como la búsqueda de oportunidades para que este Fideicomiso realice Inversiones en Activos. Posteriormente, en su caso, el nombramiento del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores.

Sección 10.2 Contrato de Administración. El Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico Inicial, celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo sustancialmente conforme al documento que se agrega a este Fideicomiso como ***Anexo "B"****. Dicho contrato podrá modificarse conforme a las modificaciones autorizadas por la Asamblea de Tenedores o por las instrucciones del Comité Técnico en caso de modificaciones necesarias para cumplir con la Legislación Aplicable.*

En términos del artículo 7 (siete), fracción VII, inciso a), numeral 9 (nueve) de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever, en todo momento, lo siguiente:

i. *Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de pleitos y cobranzas (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.4 siguiente).*

ii. *Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.*

iii. *El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.*

iv. *La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.*

v. *La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.*

Sección 10.3 Instrucciones del Administrador. A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Sujeto a los términos de este Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del propio Fiduciario. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme a este Fideicomiso.

Sección 10.4 Poderes del Administrador. El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto de este Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda de este Fideicomiso:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los estados de México, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar al Fiduciario ante todo tipo de autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción;

promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido de que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los estados de México, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines de este Fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones bajo el Contrato de Administración.

(iii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de México, para comparecer ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, así como ante el Servicio de Administración Tributaria, sus entidades y cualquier autoridad federal, local, municipal, administrativa o jurisdiccional relacionada en materia fiscal y administrativa; incluyendo aquellas relacionadas con el RFC, informes, reportes, avisos, documentos, cuestionarios, visitas domiciliarias, pago de impuestos y solicitudes de reembolso, así como responder peticiones e impugnaciones legales ante dichas autoridades.

Se deberá señalar que las facultades que sean otorgadas de conformidad con el Fideicomiso no comprenderán facultades para realizar cualquier trámite, aviso, inscripción o registro ante cualquier autoridad o dependencia de carácter laboral o de seguridad social, por lo que, queda expresamente prohibido que el apoderado lleve a cabo los actos antes mencionados o cualesquier acto relacionado, derivado o análogo antes cualquier autoridad o dependencia laboral o de seguridad social.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo de este Fideicomiso.

Sección 10.5 Obligaciones del Administrador. El Administrador tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

i. *Deberá proporcionar los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en este Fideicomiso y en el Contrato de Administración.*

ii. *Deberá elaborar el plan anual de negocios de este Fideicomiso y someterlo a la aprobación del Comité Técnico.*

iii. *Deberá llevar a cabo la operación y el mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con los recursos que reciba el Fiduciario derivados de los Contratos de Arrendamiento por concepto de cuotas de mantenimiento, para lo cual dichas cantidades deberán ser entregadas mensualmente por el Fiduciario al Administrador.*

iv. *Las demás que se establezcan en el Contrato de Administración, este Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.*

Sección 10.6 Destitución del Administrador. El Administrador podrá ser destituido por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que, en términos de este Fideicomiso, represente cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(a) El Administrador dejará de ser el administrador de este Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y

(b) El administrador sustituto será designado como Administrador de este Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en este Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador.

El Administrador tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración conforme al Contrato de Administración que hubiere celebrado.

*Sección 10.7 Fecha de Sustitución. En caso de que el Administrador sea removido conforme a lo previsto en la sección 10.6 anterior, el Fiduciario notificará, a través de fedatario público, por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un Administrador sustituto (la "**Fecha de Sustitución**").*

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el Administrador Sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualquier otro documento que señale obligaciones a cargo del mismo, serán transferidos y asumidos por el Administrador Sustituto; en el entendido de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y este Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el Administrador Sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y este Fideicomiso, a efecto de dar cumplimento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al Administrador Sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, del Patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución: (i) entregará física y jurídicamente al Administrador Sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el Administrador Sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y de este Fideicomiso, (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuenta del Fideicomiso que instruya el Comité Técnico; (iii) entregará al Administrador Sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme a este Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades; (iv) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la Fecha de Sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme a este Fideicomiso; y (v) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Administrador Sustituto, con la comparecencia del Fiduciario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el Administrador Sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Administrador Sustituto, deberá entregar una copia del acta de entrega al Comité Técnico. El Administrador Sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, este Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como Administrador Sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y este Fideicomiso, en el entendido de que el Administrador Sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES

Sección 14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones y Distribuciones Totales conforme a lo previsto por este Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pretenda aprobar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal de este Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se acuerde una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal de este Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso, se podría perder el derecho a aplicar el régimen fiscal previsto por el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR. El Administrador instruirá al Fiduciario con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a realizar dichas Distribuciones y Distribuciones Totales, con el fin de dar los avisos respectivos con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Bolsa, al Indeval y a la CNBV, o cualquier otro medio que estás determinen.

Sección 14.2 Entrega de Distribuciones Totales. Las Distribuciones y Distribuciones Totales, que correspondan a los Tenedores se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

Las Distribuciones y Distribuciones Totales podrán ser realizadas, según lo acuerde el Comité Técnico, en efectivo y/o en CBFIs y no podrá excluirse a uno o más Tenedores.

Sección 14.3 Periodicidad. Las Distribuciones y Distribuciones Totales se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a la operación y manejo de las Cuentas del Fideicomiso, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido de que la política de Distribuciones podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones Totales se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal de este Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

Sección 14.4 Origen. Las Distribuciones y Distribuciones Totales se efectuarán siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(i) Que el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría, apruebe los estados financieros de este Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones Totales;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución Total, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, instruya al Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones y Distribuciones Totales a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN

Sección 15.1 El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y se estará a lo siguiente:

Durante la vigencia de este Fideicomiso, el Fiduciario invertirá las cantidades de dinero que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones de Efectivo Permitidas, con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario sujeto al cumplimiento de dichas instrucciones y en términos de lo establecido en este Fideicomiso y siempre y cuando la institución financiera donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso esté en posibilidades de brindar la inversión de que se trate. Para tales efectos, el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por el Comité Técnico, y tratándose de la inversión en CBFIs con estricto apego a los lineamientos, políticas y procedimientos del Fondo de Recompra. En el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las Partes como una instrucción permanente hasta en tanto el Fiduciario no reciba instrucciones por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda. El Fiduciario invertirá, siempre y cuando la institución financiera donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso esté en posibilidades de brindar la inversión de que se trate.

El Fiduciario invertirá el mismo Día todos los fondos inmediatamente disponibles que se mantengan en las Cuentas del Fideicomiso antes de las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México), o el Día Hábil inmediato siguiente, si dichos fondos se reciben en las Cuentas del Fideicomiso con posterioridad al horario antes señalado. Las inversiones tendrán plazos máximos de 28 Días o el plazo necesario para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, pero que, en ningún caso, podrá exceder la vigencia del Fideicomiso, y las condiciones de vencimiento sean tales que permitan una liquidez inmediata.

Asimismo, el Fiduciario en cumplimiento al numeral 3.2 (tres punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), en caso de no contar con instrucciones de parte del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, realizará las Inversiones de Efectivo Permitidas conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sujeto a la disponibilidad de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones del mercado existentes en ese momento, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que reciba los recursos, en el entendido de que si las Cuentas del Fideicomiso se mantienen el Grupo Financiero al que pertenece el Fiduciario, las Inversiones de Efectivo Permitidas devengarán la tasa más alta que éste pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las fechas en que se mantenga el depósito.

*En cumplimiento al numeral 4.2 (cuatro punto dos) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes autorizan al Fiduciario para celebrar contratos de inversión, de intermediación bursátil, comisión mercantil, depósito en administración de títulos, operaciones de compra venta de títulos o valores en directo o reporto, operaciones de compraventa de divisas, operaciones financieras conocidas como derivadas, o de cualquier naturaleza financiera que requiera con: (a) Actinver Casa de Bolsa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Grupo Financiero Actinver; (b) Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; (c) con cualquier otra empresa controladora, subsidiaria o afiliada, nacional o extranjera, que sea parte de Grupo Financiero Actinver; (d) Alterna Securities Inc.; y (e) con cualquier otra institución financiera nacional o extranjera (las "**Sociedades Financieras**"), debiendo*

actuar las Sociedades Financieras a nombre propio. Lo anterior con excepción de las operaciones financieras conocidas como derivadas que se lleven a cabo en Mercados Reconocidos.

En virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso y con base a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, en ningún caso los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por cuenta propia, se extinguirán o se considerarán extintas por confusión. No obstante lo anterior, el Fiduciario no actuará, en ningún sentido de forma discrecional sino que siempre lo hará conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba por escrito del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en este Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que no existe una dependencia directa entre éste y el área de tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la presente Cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

El Fiduciario celebrará los contratos que se requieran para efectuar las Inversiones de Efectivo Permitidas conforme a lo establecido en esta Cláusula, no estando obligado en caso alguno a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas. El Fiduciario queda facultado para cargar al Patrimonio del Fideicomiso todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se deriven de la administración e inversión de los recursos de este Fideicomiso.

Para efecto de lo establecido en el numeral 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), las Partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, en caso de llegarse a presentar el supuesto, autorizan y facultan el Fiduciario para celebrar operaciones de inversión y apertura de cuentas para el manejo de los recursos con la misma institución, siempre que ésta actúe por cuenta propia sin intervención del área del Fiduciario, reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. No obstante lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización escrita del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, para celebrar cualquier otra clase de contrato con la propia institución de los no establecidos en el párrafo anterior, con el fin de evitar conflictos de intereses.

Las Partes en este acto liberan de toda responsabilidad al Fiduciario respecto de los instrumentos y plazos de las inversiones que realice conforme las instrucciones previstas en la presente Cláusula o por instrucciones que por escrito le gire el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda, así como por cualquier menoscabo que sufra el Patrimonio del Fideicomiso y que pudiere derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de los contratos de inversión o de intermediación bursátil cuya celebración realicen las Inversiones de Efectivo Permitidas, así como de los daños y perjuicios que sean consecuencia del concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento de los emisores; lo anterior, siempre que el Fiduciario hubiere actuado en estricto apego a lo establecido en este Fideicomiso.

Así mismo, el Fiduciario no será responsable de los menoscabos que sufra el Patrimonio del Fideicomiso, cuando actúe de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y a lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, y siempre que no hubiere error, dolo, culpa, mala fe o negligencia de su parte o del personal a su cargo. No obstante lo anterior, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en este Fideicomiso, según sea determinado por autoridad judicial competente mediante sentencia definitiva inapelable que haya causado ejecutoria.

Cabe señalar que todas las instrucciones hechas por el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda, se regirán por lo establecido en los artículos 262 (doscientos sesenta y dos) y 263 (doscientos

sesenta y tres) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos), emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 (dos) de diciembre de 2005 (dos mil cinco), y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo.

El Fiduciario tendrá el derecho de solicitar al Administrador en cualquier momento que considere necesario, la documentación y cualquier otro tipo de evidencia relacionada con el origen o procedencia de los flujos de dinero, así como de las cuentas de destino de tales flujos de dinero en que sean invertidas y que sean Cuentas del Fideicomiso. En caso de que el Administrador no entregue esta información de forma satisfactoria, el Fiduciario no tendrá la obligación de realizar las Inversiones de Efectivo Permitidas y será liberado de cualquier responsabilidad al respecto.

En atención a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás Personas que Proporcionen Servicios de Inversión, emitida por la CNBV y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 (nueve) de enero de 2015 (dos mil quince), y la misma haya sido modificada o sea modificada de tiempo en tiempo, o cualquier otra disposición oficial que las modifique o sustituya, las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará en ninguna circunstancia servicio o atención de asesoría en materia de inversión, por lo que no será responsable ante el Fideicomitente Inicial y los Fideicomisarios por dichos conceptos. Cualquier inversión que realice el Fiduciario previa instrucción por escrito del Comité Técnico o el Administrador, según corresponda, será considerada un servicio de ejecución de operaciones. Asimismo, en atención a dichas disposiciones, las Partes en este acto autorizan al Fiduciario a solicitar a las instituciones financieras donde se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso la exclusión de la aplicación de dichas disposiciones, considerándose como un inversionista institucional (según dicho término se define en la LMV).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

Sección 16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia de este Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en este Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*

b. *Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información con que cuente, necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;*

c. *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;*

d. *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*

e. *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*

f. *De conformidad con la información que le sea entregada y con el apoyo del Administrador, cumplir como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta de este Fideicomiso;*

g. *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*

h. *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas del Fideicomiso, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*

i. *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:*

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que ésta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso, el Representante Común se abstendrá de retrasar, sin razón, la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse con la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

j. *Proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;*

k. *Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con este Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;*

l. *Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario;*

m. *Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;*

n. *Con el apoyo del Administrador, proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refieren: (i) las disposiciones "4.033.00", y "4.033.09" y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV, y (ii) demás aplicables a dicho reglamento, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;*

o. *Publicar los avisos de entrega de Distribuciones o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y el SEDI, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución.*

Asimismo, con la misma anticipación indicada, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito o a través de los medios que Indeval determine, de la Distribución que se llevará a cabo, y dicho aviso, así como aquel que se envíe a la Bolsa deberá indicar por lo menos: (i) el monto de la Distribución a efectuarse

a los Tenedores; (ii) la fecha de Distribución; (iii) la fecha exderecho; (iv) la fecha de registro; y (v) cualesquier otros datos necesarios para llevarla a cabo;

p. *En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente Inicial o el Administrador, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso; y*

q. *Dar cumplimiento, en lo conducente, a las obligaciones que deriven de la CUAE, en el entendido de que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE.*

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier controversia entre el Fiduciario y autoridades gubernamentales, el Representante Común, el Intermediario Colocador o con terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y a efecto de estar en posibilidad de resolver dicha controversia, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Fiduciario, o el propio Fiduciario tendrá el derecho de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para su defensa.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

Sección 18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia de este Fideicomiso, los siguientes derechos:

a. Derecho irrestricto a acceder en días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con este Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración de este Fideicomiso por parte del Fiduciario;

b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena de este Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y

c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Representante Común o el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN

Sección 22.1 Este Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico y considerando el monto máximo de recursos que la Asamblea de Tenedores haya aprobado para la constitución del Fondo de Recompra, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

(i) ser mantenidos en tenencia propia de este Fideicomiso, a través de un contrato de intermediación bursátil, para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia de este Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y este Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos respectivos, pero no los corporativos, conforme a la Legislación Aplicable; o (ii) mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido de que dichos CBFIs podrán, según lo determine el Comité Técnico: (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser suscritos de manera preferente por los Tenedores de los CBFIs en circulación, conforme al proceso de suscripción que acuerde el propio Comité Técnico, según sea el caso; (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; y/o (d) ser cancelados.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por este Fideicomiso conforme a este inciso (ii) se mantengan en tesorería, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

Sección 22.2 Este Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

(i) Este Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de Distribuciones.

(ii) La adquisición se efectúe a través de la Bolsa.

(iii) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.

(iv) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso: (a) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; o (b) en su caso con el monto de recursos que se establezca, conforme a la Legislación Aplicable.

Para efectos de lo anterior, si la adquisición de los CBFIs se realiza para ser mantenidos en tenencia propia conforme a lo dispuesto en el inciso (i) de la sección 22.1 de la Cláusula Vigésima Segunda de este Fideicomiso, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, este Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

(v) La Asamblea de Tenedores haya autorizado, para el ejercicio de que se trate, el monto máximo de recursos que este Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación, sin que al efecto se contravenga la Legislación Aplicable.

(vi) Este Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte de este Fideicomiso, en ningún caso se llevará a cabo cuando a consecuencia de la misma se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la Bolsa.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable y, de manera particular, conforme las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, observando los lineamientos y procedimientos establecidos en el documento que se adjunta a este Fideicomiso como ***Anexo "I"****.*

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

Sección 30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs, posterior a la primera Emisión y colocación entre los Tenedores, a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

(i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a este Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a este Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

(ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

(iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en este Fideicomiso; y

(iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de la Bolsa, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

Sección 30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Sección 30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

(i) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

(ii) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

(iii) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

(iv) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (ii) y (iii) anteriores;

(v) Quiénes de los mencionados anteriormente sean, entre sí cónyuges, o tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

(vi) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por este Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

(vii) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

(viii) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

(ix) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control de este Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

(x) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

Sección 30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los

CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

Sección 30.5 Pacto expreso. Los tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de la Legislación Aplicable en ese momento.

Sección 30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por este Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por este Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas, y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

Sección 30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere le presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por este Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

Sección 30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

Sección 30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de Influencia Significativa o Poder de Mando en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado, y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

Sección 30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) la Familia de Control, y (iii) Fibra Uno; en el caso de los últimos dos incisos (ii) e (iii) incluyendo cualesquiera mecanismos a través de los cuales controlen la tenencia de los CBFIs o derechos relacionados con los mismos.

Sección 30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere este Fideicomiso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

Sección 31.1 Modificaciones. Este Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de este Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Sección 31.2 Una vez que la Familia de Control y Fibra Uno dejen de tener el control de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación de manera individual o de manera conjunta; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación de este Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común.

3.4.2 Contrato de Administración

Servicios del Administrador

En términos del Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, mismos que consisten en:

(a) diseñar y ejecutar la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso y de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(b) elaborar los programas de trabajo, relacionados con la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso que sean necesarios y o convenientes para coadyuvar en el cumplimiento de los fines del Fideicomiso;

(c) asesorar y recomendar la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, elaborar, para aprobación del Comité Técnico, los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad";

(d) coordinar y supervisar todas las actividades de planeación estratégica y ejecución de la alta dirección del Fideicomiso, tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (1) estudios de factibilidad; (2) "*due diligences*"; (3) estudios de mercado; y (4) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto y en su caso definir el plan de negocios de los proyectos inmobiliarios a desarrollar;

(e) realizar la contratación, coordinación y supervisión de prestadores de servicios especializados para la correcta gestión del Fideicomiso;

(f) diseñar los planes y programas de inversión, desinversión y cualesquier actos tendientes a asegurar, preservar y mejorar el valor de los Activos;

(g) coordinar y supervisar que los órganos de gobierno del Fideicomiso cuenten con la información, veraz, suficiente y oportuna que permita la más eficiente planeación estratégica y la alta dirección del Fideicomiso;

(h) supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al Fiduciario y, en su caso, comunicar al Comité Técnico, los actos necesarios al efecto;

(i) coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados del Fideicomiso; y

(j) desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

El Administrador deberá elaborar un programa de actividades que deberá presentar a la aprobación del Comité Técnico junto con el presupuesto anual de operación para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios especializados que considere necesarios. Lo anterior en el entendido de que: (i) dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo del Comité Técnico; y (ii) el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los servicios especializados será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Obligaciones y deberes del Administrador

El Administrador está obligado a prestar los Servicios de Administración debiendo:

a) cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;

(b) proporcionarlos dichos servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;

(c) consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Administración; y

(d) llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios de Administración.

Presupuesto del Administrador

El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y hasta por el monto del presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso, pagará, contra la entrega de la factura correspondiente, la cantidad mensual equivalente al gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, gastos de subcontratación, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador deberá solicitar al Comité Técnico los recursos necesarios para pagar los gastos excedentes.

Anualmente el Administrador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso y los gastos en que deba incurrir el Administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso.

Adicionalmente los gastos en que incurra el Administrador por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador.

Reportes del Administrador

El Administrador preparará un reporte mensual que enviará al Comité Técnico. Asimismo, el Administrador preparará y enviará al Comité Técnico aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico o el Representante Común, según corresponda, le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

Responsabilidades del Administrador

Para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, el Administrador:

(a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

(b) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

(c) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y ejecutivos, así como del Comité Técnico, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

(d) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

(e) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Destitución y sustitución del Administrador

El Administrador únicamente podrá ser destituido por:

(a) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución de Administrador; o

(b) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que, en términos del Fideicomiso, representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Administrador sea removido conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el Fiduciario notificará, a través de fedatario público, por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la fecha de sustitución del Administrador y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualquier otro documento que señale obligaciones a cargo del mismo, serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido de que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la fecha de sustitución. A partir de la fecha de sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la Cláusula Octava del Contrato de Administración.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

En la fecha de sustitución, el Administrador:

(a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la fecha de sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso;

(b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuenta del Fideicomiso que instruya el Comité Técnico;

(c) entregará al administrador sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades;

(d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la fecha de sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso; y

(e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el administrador sustituto, con la comparecencia del Fiduciario, suscribirán en la fecha de sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la fecha de sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Vigencia del Contrato de Administración

La vigencia del Contrato de Administración es de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto el Administrador no sea sustituido en los términos del Contrato de Administración. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Administración previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

3.4.3 Convenios de Aportación

Con posterioridad a la Fecha de Cierre de Libro y antes o en la Fecha de Liquidación celebraremos con los Aportantes Convenios de Aportación en virtud de los cuales dichos Aportantes aportarán, con derecho de readquisición, los Activos relacionados con el Portafolio Inicial al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs como contraprestación, incluyendo los inmuebles, derechos de cobro, contratos de arrendamiento, licencias y demás bienes y derechos a que se refieren los Convenios de Aportación.

3.4.3.1 Formatos de Convenio de Aportación

1. *Formato de Convenio de Aportación de Bienes Inmuebles.*

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas relevantes del formato de Convenio de Aportación de propiedad de los Bienes Inmuebles:

"C L Á U S U L A S...

PRIMERA. ADHESIÓN AL FIDEICOMISO FIBRA NEXT. El Fideicomitente Adherente en este acto SE ADHIERE, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso Fibra Next mismo que declara conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Fibra Next corresponden al Fideicomitente Adherente; incluyendo sin limitar, los siguientes:

A. Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones del Fideicomitente Adherente en esta escritura sean verdaderas, completas y no omitan ninguna información relevante con relación a los Inmuebles y a los Contratos de Arrendamiento.

B. Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exigibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los bienes aportados al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next en los términos indicados en este instrumento.

C. Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra Next.-

D. En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y al Fideicomiso Fibra Next.

SEGUNDA.- APORTACIÓN.- El Fideicomitente Adherente, en cumplimiento de las instrucciones giradas por su Comité Técnico, conforme a los términos del contrato de Fideicomiso Fibra Next, en este acto APORTA, TRANSMITE y ENTREGA, al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next, con Derecho de Readquisición, quien, en tal carácter, y para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra Next y sujeto al Derecho de Readquisición, ADQUIERE y RECIBE, la propiedad y titularidad de (en lo sucesivo los "Bienes Transmitidos"):

A. La propiedad, titularidad y posesión originaria de los Inmuebles libres de gravámenes; sin reserva ni limitación en su dominio; libre de adeudos, controversias y responsabilidades; al corriente en el pago de sus impuestos y contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde y queda comprendido dentro de la superficie, medidas y linderos descritos en el antecedente segundo de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a: (i) las obras, construcciones y mejoras por realizarse sobre los Inmuebles; (ii) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que se instalen o adhieran a los Inmuebles, siempre y cuando su propiedad no corresponda a terceros; (iii) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora de los Inmuebles, siempre y cuando su propiedad no corresponda a terceros; (iv) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquiera autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad o, posesión de los Inmuebles; y (v) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación, evicción o siniestro de cualquier parte o la totalidad de los Inmuebles.

B. La posesión originaria de los Inmuebles, sin perjuicio de la posesión derivada de los arrendatarios respectivos; y

C. La titularidad de los derechos y obligaciones de arrendador conforme a los Contratos de Arrendamiento, incluyendo sin limitar: (i) los Derechos de Cobro; (ii) cualquier ingreso derivado de cualquier publicidad o propaganda realizada en o a través de los Inmuebles, sus instalaciones o accesorios; (iii) cualesquier frutos y productos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados de cualquier forma de explotación de los Inmuebles; y (iv) el impuesto al valor agregado derivado de los conceptos anteriores.

TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN Y FORMA DE PAGO. El Fideicomitente Adherente y el Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next, convienen expresamente como contraprestación por la Aportación de los Inmuebles, los Derechos de Cobro, los Contratos de Arrendamiento, las Licencias y demás bienes y derechos a que se hace referencia en este Contrato, la cantidad total de $ [*] ([*], moneda nacional) suma que se paga en este acto y en su totalidad al Fideicomitente Adherente mediante la entrega de ([*]) "CBFIs" (la "Contraprestación"), cada uno con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional), los cuales recibe el Fideicomitente Adherente en su totalidad y a su entera satisfacción, pero por cuenta, orden y en beneficio de los fideicomitentes y fideicomisarios del Fideicomiso Original en el Porcentaje de Participación Individual que a cada uno de ellos corresponde y que a continuación se indica, mediante depósito en: (i) las cuentas del Fideicomiso de Control que el Fideicomitente Adherente, indicó por escrito al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next con anterioridad a este acto y que se relacionan en el documento que se agrega apéndice de este instrumento con la letra "[*]"; y [(ii) las cuentas de [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], que el Fideicomitente Adherente, indicó por escrito al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next con anterioridad a este acto y que se relacionan en el documento que se agrega apéndice de este instrumento con la letra "[*]"]:

A. [Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

B. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

C. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

D. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional).

E. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

F. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

G. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

H. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

I. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional); y

J. Por cuenta y orden del señor [*] recibe en este acto, en las cuentas [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional).]

CUARTA. NOTIFICACIÓN DE AFECTACIÓN FIDUCIARIA. El Fideicomitente Adherente, en este acto se obliga en unión del Fiduciario Fibra Next a presentar y entregar una notificación conjunta de afectación fiduciaria a todos y cada uno de los arrendatarios y/o garantes de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles, a efecto de que el último día natural del mes de calendario siguiente a la entrega de las notificaciones, los arrendatarios inicien el pago de las Rentas y de las Cuotas de Mantenimiento mediante depósito en las cuentas del Fideicomiso Fibra Next (la "Notificación de Afectación Fiduciaria"); en el entendido de que la Notificación de Afectación Fiduciaria se realizará en términos sustancialmente iguales a los indicados en el modelo que se agregará al apéndice de este instrumento en nota complementaria con la letra que corresponda, y cumpliendo con las formalidades exigidas por la legislación aplicable en el lugar de ubicación de los Inmuebles.

QUINTA.- DERECHO DE READQUISICIÓN.- Las Partes convienen que el Fideicomitente Adherente se reserve el derecho de readquirir del Fideicomiso Fibra Next los Bienes Transmitidos, mismo que única y exclusivamente se podrá ejercer por instrucción del Comité Técnico.

SEXTA.- ENTREGA Y POSESIÓN.- El Fideicomiso Original entrega al Fideicomiso Fibra Next, en este acto, la posesión originaria de los Inmuebles y la titularidad de los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Cobro: (a) sin reserva ni limitación alguna; y (b) sin gravámenes, adeudo, pasivo, controversia o responsabilidad de cualquier índole, incluso de carácter fiscal o laboral. Cualquier adeudo o pasivo de la índole que fuere pagadero o causado con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva del Fideicomitente Adherente.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISO ORIGINAL.- Adicional e independientemente de cualesquier otras obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento, el Fideicomiso Original, quedará obligado a:

A.- Notificar a los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, la aportación de los Inmuebles al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next, para que, a partir de esa fecha, depositen las cantidades derivadas de los Contratos de Arrendamiento, en las cuentas del Fideicomiso Fibra Next.

B.- Asumir el costo y realizar el pago de cualquier pasivo no bancario anterior (o causado por actos, hechos u omisiones anteriores) a la fecha de este instrumento, que derive de, o esté relacionado con los Inmuebles, los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Cobro, incluyendo, sin limitar los siguientes conceptos: (a) cualquier monto pagadero por concepto de contribuciones, sanciones, multas y sus accesorios legales, incluyendo impuesto predial, derechos o cuotas por consumo de agua o por servicio de drenaje; (b) cualquier monto que deba pagarse derivado de la falta de cualquier licencia, permiso o autorización necesaria previamente a su aportación al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next; y (c) cualesquier cantidades pagaderas como indemnizaciones o compensaciones que deban cubrirse por incumplimiento del Fideicomiso Original sobre cualquier contrato celebrado con anterioridad a la fecha de este instrumento, o a terceros para resarcir la responsabilidad objetiva derivada de la propiedad de los Inmuebles.

C.- Sacar en paz y a salvo e indemnizar al Fiduciario de Fibra Next por cualquier juicio, demanda, reclamación o procedimiento, judicial o administrativo, que surja en relación con los Inmuebles, los Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Cobro, causado por actos o hechos acontecidos con anterioridad a la fecha de este instrumento.

D.- Responder, frente al Fiduciario de Fibra Next, del saneamiento para el caso de evicción y de los vicios ocultos de los Inmuebles, y ante cualquier tercero adquirente del mismo.

E.- Indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario de Fibra Next de cualquier reclamación, demanda, juicio, resolución, sentencia, acción legal o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial, obligación, costo, gasto o daño derivado de cualquier acto o acción que tenga origen anterior a la fecha de este instrumento.

F.- Indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario de Fibra Next de cualquier reclamación, demanda, juicio, resolución, sentencia, acción legal o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial, obligación, costo, gasto o daño derivado de las condiciones ambientales existentes en los Inmuebles hasta la fecha de este instrumento, derivado de la presencia de sitios contaminados en el mismo.

G.- Obtener y entregar al Fiduciario de Fibra Next todas las declaraciones y constancias de pago de contribuciones federales, estatales o locales que se requieren presentar y deban ser pagadas respecto de todas las contribuciones aplicables a los Inmuebles, de conformidad con la legislación vigente, por un periodo de al menos cinco años anteriores a la fecha de este instrumento.

H.- Entregar al Fiduciario de Fibra Next toda la documentación que sea necesaria respecto de los Inmuebles.-

OCTAVA.- DESTINO.- El Fiduciario de Fibra Next, se obliga a destinar los Inmuebles única y exclusivamente al cumplimiento de los fines de Fibra Next, sin perjuicio de las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables.

NOVENA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO ORIGINAL. El Fiduciario del Fideicomiso Original, responderá única y exclusivamente de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas de la adhesión y aportación consignada en este instrumento, hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso Original y nunca con su patrimonio propio, salvo que dicha responsabilidad haya sido causada por dolo, error, mala fe, culpa o negligencia del Fiduciario del Fideicomiso Original y/o sus representantes y delegados fiduciarios.

DÉCIMA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT. El Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next, responderá única y exclusivamente de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas de la aportación consignada en este instrumento, hasta donde baste y alcance el patrimonio del Fideicomiso Fibra Next. Lo anterior, en el entendido que cualquier responsabilidad que cualquier tercero ejerza en contra de "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER (y/o a sus delegados fiduciarios), este responderá únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso Fibra Next, hasta donde éste baste y alcance y nunca con su patrimonio propio, salvo que dicha responsabilidad haya sido causada por dolo, error, mala fe, culpa o negligencia de "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER y/o sus representantes y delegados fiduciarios.

DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS E IMPUESTOS.- Los honorarios, gastos, impuestos y contribuciones de cualquier especie y derechos de registro derivados de la celebración y cumplimiento de este instrumento serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next, hasta donde este baste y alcance.

DÉCIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.- Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las Partes en los términos de este instrumento, o en conexión con el

mismo, serán notificados fehacientemente y por escrito en los domicilios convencionales indicados a continuación:

A.- Fideicomiso Original: [*].

B.- FIBRA Next: Antonio Dovalí Jaime número setenta, torre A, piso once, colonia Zedec Santa Fe, código postal cero mil doscientos diecinueve, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

En caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en el párrafo anterior, deberá dar aviso por escrito a la otra Parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente diez días calendario después de la fecha de dicha notificación.

DÉCIMA TERCERA.- VARIOS.- Las Partes convienen en que este instrumento sólo podrá ser adicionado, suplido o modificado mediante convenio por escrito debidamente firmado por sus representantes legalmente facultados para ello.

Las Partes manifiestan que los encabezados del clausulado de este instrumento han sido incluidos por conveniencia únicamente y no constituyen parte de la misma.

DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN.- De manera expresa e irrevocable, las Partes acuerdan someter cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento de este contrato a los tribunales competentes de la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro o por cualquier otra causa."

2. *Formato de Convenio de Aportación de derechos de fideicomitente y fideicomisarios.*

En caso de que no se concrete la adquisición o aportación directa de la participación no controlada por la Familia de Control que mantienen terceros sobre cuatro de los Activos con ABR estabilizada del Portafolio Inicial, la Familia de Control podrá aportar exclusivamente su parte alícuota en los fideicomisos propietarios de dichos Activos mediante la celebración de los Convenios de Aportación de Derechos respectivos, sin incluir la participación de terceros.

En relación con lo anterior, se incluye un resumen de las cláusulas relevantes del formato de Convenio de Aportación de derechos de fideicomitente y fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios que detentarán la propiedad de los Activos:

"C L Á U S U L A S...

PRIMERA. ADHESIÓN AL FIDEICOMISO FIBRA NEXT. Los Fideicomitentes Adherentes en este acto SE ADHIEREN, sin reserva ni limitación alguna, al clausulado del Fideicomiso Fibra Next mismo que declaran conocer en todos sus términos y condiciones, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones que conforme al Fideicomiso Fibra Next corresponden a los Fideicomitentes Adherentes; incluyendo sin limitar, los siguientes:

A. Realizar todos los actos necesarios para que las declaraciones de los Fideicomitentes Adherentes en esta escritura sean verdaderas, completas y no omitan ninguna información relevante con relación a los Derechos Fideicomisarios, así como respecto a los Inmuebles y a los Contratos de Arrendamiento.

B. Realizar todos los actos necesarios para mantener la validez y exigibilidad de la aportación, transmisión y entrega de los bienes aportados al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next en los términos indicados en este instrumento.

C. Abstenerse de realizar actos que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra Next.

D. En general, cumplir con las obligaciones a su cargo de acuerdo a este instrumento y al Fideicomiso Fibra Next.

SEGUNDA. APORTACIÓN. Los Fideicomitentes Adherentes, en cumplimiento de las instrucciones giradas por sus [respectivos Comités Técnicos], en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso Propietario, conforme a los términos del contrato de Fideicomiso Fibra Next, en este acto APORTAN, TRANSMITEN y ENTREGAN, al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next, con Derecho de Readquisición, quien, en tal carácter, y para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso Fibra Next, ADQUIERE y RECIBE:

La titularidad de los Derechos Fideicomisarios libres de gravámenes; sin reserva ni limitación en su dominio, libres de adeudos, controversias y responsabilidades; al corriente en el pago de sus contribuciones; con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde y asume y acepta las obligaciones inherentes a dichos Derechos Fideicomisarios del Fideicomiso Propietario.

TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN Y FORMA DE PAGO. Los Fideicomitentes Adherentes y el Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next, convienen expresamente como contraprestación por la Aportación de los Derechos Fideicomisarios a que se hace referencia en este Contrato, la cantidad total de $ [*] ([*], moneda nacional) suma que se paga en este acto y en su totalidad a los Fideicomitentes Adherentes mediante la entrega de ([*]) "CBFIs" (la "Contraprestación"), cada uno con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional), los cuales reciben los Fideicomitentes Adherentes en su totalidad y a su entera satisfacción, pero por cuenta, orden y en beneficio de los fideicomitentes y fideicomisarios del Fideicomiso Titular respectivo, en el Porcentaje de Participación Individual que a cada uno de ellos corresponde y que a continuación se indica, mediante depósito en: (i) las cuentas del Fideicomiso de Control que los Fideicomitentes Adherentes, indicaron por escrito al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next con anterioridad a este acto y que se relacionan en el documento que se agrega apéndice de este instrumento con la letra "[*]"; y (ii) las cuentas de [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], que los Fideicomitentes Adherentes, indicaron por escrito al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next con anterioridad a este acto y que se relacionan en el documento que se agrega apéndice de este instrumento con la letra "[*]"]:

A. [El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

B. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

C. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

D. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional).

E. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

F. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

G. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

H. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas del Fideicomiso de Control, como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional);

I. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional); y

J. El señor [*] recibe en este acto, en las cuentas [*] [cuentas de terceros distintos a la Familia de Control], como Contraprestación la cantidad de [*] CBFIs con valor nominal de $ [*] ([*], moneda nacional).]

CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES. Adicional e independientemente de cualesquier otras obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento, los Fideicomitentes Adherentes, se obligan a:

(a) Responder, garantizar, indemnizar y prestar al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next el saneamiento para el caso de evicción de los Derechos Fideicomisarios y los Inmuebles que se encuentran como activos subyacentes del Fideicomiso Propietario.

(b) Pagar por su cuenta y a su cargo exclusivo cualquier adeudo, pasivo, responsabilidad, carga o reclamación, de la índole que fuere, que afecte o grave los Derechos Fideicomisarios y los Inmuebles que se encuentran como activos subyacentes del Fideicomiso Propietario; siempre que tenga su origen o se haya causado con anterioridad a la fecha de firma de este Contrato.

(c) Indemnizar al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next de cualquier daño o perjuicio derivado de actos de autoridad o reclamaciones de terceros sobre los Derechos Fideicomisarios y los Inmuebles que se encuentran como activos subyacentes del Fideicomiso Propietario, aun cuando dichos daños y perjuicios surjan después de la fecha de firma de este Contrato, pero siempre y cuando el acto de autoridad o la reclamación de terceros se base en actos o hechos acontecidos hasta e incluyendo, la fecha de firma de este Contrato.

QUINTA.- DERECHO DE READQUISICIÓN. Las Partes convienen que los Fideicomitentes Adherentes se reserven el derecho de readquirir del Fideicomiso Fibra Next los Derechos Fideicomisarios aportados, mismo que única y exclusivamente se podrá ejercer por instrucción del Comité Técnico.

SEXTA. GASTOS E IMPUESTOS. Los honorarios, gastos, impuestos y contribuciones de cualquier especie y derechos de registro derivados de la celebración y cumplimiento de este instrumento serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso Fibra Next, hasta donde este baste y alcance.

SÉPTIMA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES. Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las Partes en los términos de este instrumento, o en conexión con el mismo, serán notificados fehacientemente y por escrito en los domicilios convencionales indicados a continuación:

A. El Fiduciario del Fideicomiso Titular [*]: [*].

B. El Fiduciario del Fideicomiso Titular [*]: [*].

C. El Fiduciario del Fideicomiso Fibra Next: Antonio Dovalí Jaime número setenta, Torre B, piso once, colonia Zedec Santa Fe, código postal cero mil doscientos diecinueve, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

En caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en el párrafo anterior, deberá dar aviso por escrito a la otra Parte de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente diez días calendario después de la fecha de dicha notificación.

OCTAVA. VARIOS. Las Partes convienen en que este instrumento sólo podrá ser adicionado, suplido o modificado mediante convenio por escrito debidamente firmado por sus representantes legalmente facultados para ello según les corresponda conforme al acto otorgado.

Las Partes manifiestan que los encabezados del clausulado de este instrumento han sido incluidos por conveniencia únicamente y no constituyen parte de las mismas.

NOVENA. JURISDICCIÓN. De manera expresa e irrevocable, las Partes acuerdan someter cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento de este instrumento a los tribunales competentes de la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro o por cualquier otra causa.

3.4.4 Convenios de Cesión de Partes Sociales

Con fecha 17 de enero de 2025, Banco Actinver, SA., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número 2401, quien era titular de la parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social del Administrador, como cedente, celebró un convenio de cesión de partes sociales por virtud del cual dicho cedente cedió su parte social en favor del Fideicomiso NEXT.

Con fecha 17 de enero de 2025, el Fideicomiso NEXT adquirió los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 1203 cuyo patrimonio se integra entre otros, con la otra parte social representativa del 0.1% del capital social del Administrador.

3.4.5 Acuerdos de Control sobre ciertos Activos

No obstante que la Familia de Control no cuenta con la mayoría de participación en los vehículos titulares de algunos de los Activos Iniciales, a saber, Vallejo Park, Coacalco II y El Salto II, se cuenta con el acuerdo entre dichos socios y la Familia de Control en los Bienes Inmuebles señalados, por virtud del cual se confirma que el control y la capacidad para dirigir las actividades relevantes de los Bienes Inmuebles, que incluyen la administración, comercialización, mejoras, mantenimiento, aprobación de presupuestos y estrategias de negocios de dichos Bienes Inmuebles, se encuentran delegadas directa o indirectamente a miembros de la Familia de Control y como resultado de ello influyen de forma relevante en los rendimientos variables procedentes de la operación de los Bienes Inmuebles señalados. Asimismo, lo anterior aplica respecto del Activo Inicial San José, respecto del cual, la Familia de Control detenta en partes iguales la participación sobre el vehículo titular de dicho Bien Inmueble.

Para mayor información sobre la participación de la Familia de Control sobre los Activos Iniciales indicados en el párrafo anterior favor de referirse al apartado *"Adquisición del Portafolio Inicial"*, de la sección *"1.2.1 Fibra NEXT"*.

3.4.6 Otros contratos relevantes

Salvo por los contratos descritos en este Prospecto, no existe ningún otro acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 3, segundo y tercer párrafos de la Circular Única de Emisoras.

3.5 Administrador

3.5.1 Comité Técnico

Para más información sobre el Comité Técnico, incluyendo la integración y funcionamiento del mismo, ver la sección *"3. El Fideicomiso – 3.2.8. Estructura de Administración"* de este Prospecto.

3.5.2 El Administrador

Para más información sobre (i) las obligaciones y responsabilidades del Administrador, (ii) el contenido y periodicidad de los informes del Administrador, (iii) los términos y condiciones del esquema de compensaciones del Administrador, (iv) el estándar de desempeño y diligencia del Administrador respecto del Fideicomiso, (v) las causales de remoción o sustitución del Administrador y el procedimiento para llevar a cabo dicha remoción o sustitución, y (vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales del Administrador, ver la sección *"3. El Fideicomiso– 3.4.2 Contrato de Administración"* de este Prospecto.

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso

Para más información sobre las comisiones, costos y gastos del Administrador, ver la sección *"3. El Fideicomiso – 3.4.2. Contrato de Administración"* de este Prospecto.

3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Salvo por las Operaciones de Formación, las cuales se encuentran descritas en el presente Prospecto, a la fecha del presente Prospecto, no existe alguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter, Fibra Uno, el Administrador, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores, o que de otra forma se consideren como operaciones con partes relacionadas en términos de las NIIFs.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del

voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control) o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La supervisión de la operación y administración de los recursos donados se llevará a cabo a través del comité o subcomité del Comité Técnico que se establezca en términos de lo dispuesto en el propio Fideicomiso, al que el Comité Técnico le asigne dicha facultad; en el entendido de que porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

No obstante lo anterior, Fibra NEXT no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Ver sección *"1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo"*, del presente Prospecto.

3.8 Auditores Externos

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

(i) El Auditor Externo deberá elaborar y presentar a más tardar el 30 de abril de cada año, el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.

(ii) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoria anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoria anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el día primero de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

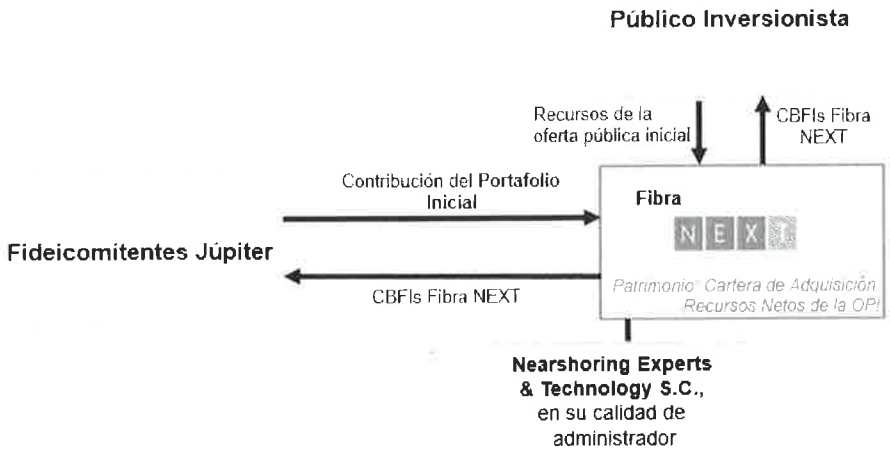
3.10 Mercado de capitales

3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue 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 y por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025. Para más información sobre el Fideicomiso, ver la sección "*3. El Fideicomiso - 3.4.1. Contrato de Fideicomiso*" de este Prospecto.

Con posterioridad a la Fecha de Cierre de Libro, el Fideicomiso habrá celebrado los Convenios de Aportación para que, de manera simultánea a que se lleve a cabo la Oferta Global, el Fideicomiso adquiera el Portafolio Inicial.

Finalmente, una vez completada la Oferta Global, la estructura del Fideicomiso será la siguiente:



En este momento tenemos conocimiento que, salvo por el Fideicomiso de Control, ninguno de los miembros del Comité Técnico o ningún Tenedor será beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación una vez llevada a cabo la adquisición del Portafolio Inicial.

El Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico el cual está integrado y tendrá las funciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable. A continuación se incluye una tabla con la integración del Comité Técnico:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Moisés El-Mann Arazi	No	Presidente	71	Hombre	Fibra Uno
André El-Mann Arazi	No	Vice Presidente Ejecutivo	61	Hombre	Fibra Uno
Max El-Mann Arazi	No	Miembro	65	Hombre	Fibra Uno
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra Uno
Ana Karen Mora González	No	Miembro	36	Mujer	Fibra Uno e International Well Building Institute
Herminio Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
Alejo Muñoz Manzo	Si	Miembro	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Luis Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital

* Alejandro Chico Pizarro, secretario no miembro.
** El Comité Técnico entrará en funciones con posterioridad a la Oferta Global, por lo tanto sus miembros no han laborado en el Fideicomiso.
*** Una vez efectuada la Oferta Global, se buscará el nombramiento de un Miembro Independiente adicional a la brevedad posible.

Para más información sobre las biografías de los miembros del Comité Técnico, ver sección "*3. El Fideicomiso – 3.2.8. Estructura de administración*" de este Prospecto.

A continuación, se incluye una tabla con equipo directivo del Administrador:

Nombre	Cargo	Edad	Género	Años de Experiencia en el Sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Director General	58	Hombre	35	3*
Diego Noriega García	Director Jurídico	37	Hombre	15	N/A
Carlos Mariano Pantoja Flores	Director de Finanzas	56	Hombre	35	Consejero de Club Empresarios Bosques y Lomas Sporting Club

* El señor Raúl participa como Presidente de la Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), Consejero Invitado de la American Chamber of Commerce of Mexico, A. C. (AmCham) y Consejero de Catena Activos Alternativos.

Para información sobre las biografías de los miembros del equipo directivo del Administrador, ver sección "*4.2.2. Recursos Humanos del Administrador*" de este Prospecto.

El Fideicomiso será administrado por el Administrador, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración. Para más información sobre el Contrato de Administración, ver la sección "*3. El Fideicomiso – 3.4.2 Contrato de Administración* de este Prospecto.

3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

A la fecha no existe comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores que reportar, en virtud de que la Oferta Global se trata de una oferta pública inicial.

3.10.3 Formador de mercado

La operación descrita en este Prospecto no contempla la participación de un formador de mercado.

3.11 Capitalización

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos):

- Sobre una base real al 31 de marzo de 2025, y
- Sobre una base proforma al 31 de marzo de 2025, considerando la presente Oferta Global de Ps.$80,000,000 (ochenta millones de Pesos 00/100) (considerando que la Opción de Sobreasignación se ejerce en su totalidad), considerando un Precio de Colocación de Ps.$100 (cien) por cada CBFI, una vez descontados los Gastos de la Oferta Global por aproximadamente Ps.$377,020,532.42 (trescientos setenta y siete millones veinte mil quinientos treinta y dos Pesos 42/100 M.N.).

Esta tabla debe leerse en conjunto con las secciones: (i) "*2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos*", (ii) "*5. Información Financiera del Fideicomiso*", (iii) "*5.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación*", así como la información contenida en los Estados Financieros Proforma y las notas correspondientes.

	Al 31 de Marzo de 2025	
	Actual	**Proforma después de la Oferta**
	(no auditado)	**(no auditado)**
	Ps. *(en miles)*	**Ps.** *(en miles)*
Efectivo	2,653	7,625,632
Deuda:		
Corto Plazo	-	-
Largo Plazo	-	-
Deuda Total Corto y Largo Plazo	-	-
Total Patrimonio	(55,155)	7,567,824

El monto de nuestra capitalización al finalizar esta Oferta Global también está sujeto a ajustes que surjan de cambios en el precio por CBFI y en los términos y condiciones generales de esta Oferta Global, los cuales sólo se conocerán al concluir el proceso de colocación. El precio por CBFI se determinó después de completar un proceso de construcción de libro. Además de lo indicado anteriormente, no ha habido algún cambio material a nuestra capitalización desde el 31 de marzo de 2025.

4. EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y desarrollo

4.1.1 Historia y desarrollo del Administrador

El Administrador es una sociedad civil denominada Nearshoring Experts & Technology, S.C., subsidiaria del Fideicomiso y de reciente creación, constituida mediante escritura pública 48,710 de fecha 31 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Celso de J. Pola Castillo, notario público 244 de la Ciudad de México, quedando inscrita en el Registro Público de Propiedad, Sección Personas Morales, bajo el número 145641, en fecha 31 de agosto de 2023. El nombre comercial del Administrador es "NEXT S.C.".

La duración del Administrador conforme a sus estatutos sociales es por 99 (noventa y nueve) años a partir de la fecha de su constitución.

Las oficinas principales del Administrador se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, con teléfono 55-4170-7782.

4.2 Descripción del negocio del Administrador

4.2.1 Actividad Principal del Administrador

El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que sus funcionarios dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

4.2.2 Recursos Humanos del Administrador

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto social. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel directivo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 8 (ocho) a 10 (diez) empleados encargados de la administración directa de los Activos a partir de la Oferta Global. Su compensación será incluida como parte del presupuesto que nuestro Comité Técnico autorice.

A continuación, se incluye una tabla con equipo directivo del Administrador:

Nombre	Cargo	Edad	Género	Años de Experiencia en el Sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Director General	58	Hombre	35	3**
Diego Noriega García	Director Jurídico	37	Hombre	15	N/A
Carlos Mariano Pantoja Flores	Director de Finanzas	56	Hombre	35	Consejero de Club Empresarios Bosques y Lomas Sporting Club.

El 100% de los directivos del Administrador son hombres. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas específicos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de género en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo, pretende implementar una política con posterioridad a la Oferta Global.

** El señor Raúl participa como Presidente de la Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), Consejero Invitado de la American Chamber of Commerce of Mexico, A. C. (AmCham) y Consejero de Catena Activos Alternativos.

Biografías de los Directivos del Administrador

Raúl Gallegos Es cofundador y director general del CKD denominado Credit Suisse Real Estate, creado en 2017. Con anterioridad fue presidente y director general de GE en México en dónde dirigió el negocio Inmobiliario durante varios años. Entre 2006 y 2012 fue director general de Intramerica (Plataforma Industrial de GE Real Estate con más de 17MM de pies cuadrados) y participó activamente en la venta de dicha plataforma a Fibra Macquarie. El Sr. Gallegos inició su carrera profesional en 1997 en GE en Stamford, Connecticut con el grupo Latinoamericano de GE Capital Structured Finance. Raúl cuenta con una licenciatura en ingeniería civil de la Universidad Anáhuac y un MBA de la Universidad de Columbia en Nueva York.

Diego Noriega cuenta con más de 15 años de experiencia en despachos nacionales e internacionales de reconocido prestigio, ha enfocado su práctica en transacciones relacionadas con el desarrollo y financiamiento de proyectos de infraestructura y energía, fusiones y adquisiciones, *joint ventures* y gobierno corporativo. Su experiencia también incluye procedimientos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores. Diego ha participado en la representación de instituciones financieras, acreditantes y acreditados, entidades gubernamentales y fondos de inversión en financiamientos nacionales e internacionales y ha asesorado tanto a vendedores como a inversionistas en operaciones nacionales y transnacionales en relación con ventas, adquisiciones e inversiones en todo tipo de industrias.

Carlos Pantoja tiene más de 35 años de experiencia (25 años como socio) actuando como auditor externo en empresas públicas en México. Colaboró en Deloitte México (inicialmente en Arthur Andersen) por 33 años y 2 años en EY México. Desde el 2021 fue socio de Consultoría y de Markets en EY y responsable de los servicios a la industria de Real Estate, Hospitality & Construction, así como socio responsable de la relación de diversas cuentas estratégicas. Del 2018 al 2021 fue miembro del Comité Directivo de México y Centroamérica de Deloitte México como responsable de clientes e industrias con un enfoque multidisciplinario y multisectorial. Del 2013 al 2018 fue responsable de la industria de Real Estate & Hospitality de todas las líneas de servicio en Deloitte México y miembro del Executive Committee Global de esa misma industria. Del 2010 al 2013 fue el socio responsable de la unidad de negocios en auditoría de Real Estate & Hospitality en México conformada por 200 profesionales en Deloitte México. Carlos obtuvo la licenciatura de contaduría pública por el ITAM y cuenta con una maestría en administración otorgado por dicha institución educativa.

Plan de Compensación a Largo Plazo

El Comité Técnico Inicial ha establecido un Plan de Compensaciones para los empleados del Administrador con las siguientes características y términos:

- El plan contempla el pago y entrega de una compensación por desempeño.
- Será válido por un plazo de 10 años contados a partir de 2025.
- El plan será regulado y supervisado por el Comité de Compensaciones.

- El Comité de Compensaciones regulará la compensación correspondiente por asignación y someterá sus consideraciones para aprobación final del Comité Técnico.

4.2.3 Estructura Corporativa del Administrador

El Fideicomiso cuenta con una participación del 99.9% en el capital social del Administrador y el 0.1% es propiedad de cierto fideicomiso a través del cual el Fideicomiso administra dicha parte social.

4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales del Administrador

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación al Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

4.3 Administrador y Tenedores

El Administrador es una sociedad civil cuya administración, en términos de su contrato social, está confiada a un consejo de administración, el cual se integra por las personas que se indican más adelante. Salvo por el consejo de administración que se describe a continuación, nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

A continuación, se incluye una tabla con equipo directivo del Administrador:

Nombre	Cargo	Edad	Género	Años de Experiencia en el Sector	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración/comité técnico
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Director General	58	Hombre	35	3**
Diego Noriega García	Director Jurídico	37	Hombre	15	N/A
Carlos Mariano Pantoja Flores	Director de Finanzas	56	Hombre	35	Consejero de Club Empresarios Bosques y Lomas Sporting Club

** El señor Raúl participa como Presidente de la Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), Consejero Invitado de la American Chamber of Commerce of Mexico, A. C. (AmCham) y Consejero de Catena Activos Alternativos.

Para información sobre las biografías de los miembros del equipo directivo del Administrador, ver sección "*4.2.2. Recursos Humanos del Administrador*" de este Prospecto.

El Fideicomiso será administrado por el Administrador, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración. Para más información sobre el Contrato de Administración, ver la sección "*3. El Fideicomiso – 3.4.2 Contrato de Administración*" de este Prospecto.

Tenedores Relevantes

En este momento tenemos conocimiento que, salvo por el Fideicomiso de Control, ninguno de los miembros del Comité Técnico o ningún Tenedor será beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación una vez llevada a cabo la adquisición del Portafolio Inicial.

El Fideicomiso de Control tendrá Control en el Emisor.

Salvo por miembros de la Familia de Control que forman parte del Comité Técnico, no existe otro miembro del Comité Técnico o directivo del Administrador que tenga una tenencia individual mayor del 1% (uno por ciento) y menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación del Emisor colocados mediante la Oferta Global.

Compensaciones y Conflictos de Interés

Ni el Administrador, ni los directivos relevantes o cualquier otro individuo que tenga el carácter de Persona Relacionada del Emisor, han recibido prestación alguna por parte del Emisor.

A partir de la primera Emisión, la remuneración de los directivos y funcionarios del Administrador pagadera en efectivo deberá ser acordada por el Comité Técnico como parte del presupuesto anual del Administrador.

Códigos de Conducta

A la fecha, no contamos con códigos de conducta aplicables a los miembros de nuestro Comité Técnico y a nuestros directivos relevantes, sin embargo, tenemos la intención de implementarlos en el futuro conforme a las mejores prácticas de mercado y la legislación aplicable.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente sección 5, presentan un resumen de la información financiera relacionada con los Activos del Portafolio Inicial y otra información a y para los periodos indicados. Estas tablas deben leerse en conjunto con los Estados Financieros Históricos incluidos en el presente Prospecto y que son cualificadas en su totalidad por la información contenida en la sección "PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN" del presente Prospecto. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección "*5 Información Financiera del Fideicomiso – 5.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la situación financiera proforma del Emisor*" de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.

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

Estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2024 (auditado)
(En miles de pesos)

Activo	31 de marzo de 2025 (no auditado)	31 de diciembre de 2024 (auditado)
Efectivo	$ 2,653	$ 14
Total activo	$ 2,653	$ 14
Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas, principalmente entidades de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias, incluyendo F1 Management, S.C.	$ 55,478	$ 113
Proveedores y pasivos acumulados	2,330	1,165
Total pasivo	57,808	1,278
Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios:		
Contribuciones	1,000	1
Otras cuentas de patrimonio	(49,453)	-
Pérdidas acumuladas	(6,702)	(1,265)
Total patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	(55,155)	(1,264)
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	$ 2,653	$ 14

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estados consolidados condensados de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)
(En miles de pesos)

	31 de marzo de 2025 (no auditado)	31 de marzo de 2024 (no auditado)
Gastos:		
Honorarios fiduciarios y de auditoría y otros	$ 478	$ 263
Prestaciones e impuestos	4,959	
Pérdida neta consolidada del período	$ 5,437	$ 263

Combinado de Propiedades Industriales que se aportarán al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

Estados financieros intermedios, combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y gastos operativos por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(En miles de pesos)

	Marzo 2025	Marzo 2024
Ciertos ingresos:		
Arrendamientos	$ 148,845	$ 115,325
Mantenimiento	9,399	6,792
Total de ciertos ingresos	158,244	122,117
Ciertos gastos operativos:		
Administración y corporativos	(4,712)	(4,618)
Mantenimiento y operación	(5,615)	(6,288)
Impuesto predial y otros derechos	(2,714)	(1,957)
Seguros de la propiedad	(1,333)	(1,023)
Total de ciertos gastos operativos	(14,374)	(13,886)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 143,870	$ 108,231

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activo	**2024**	**2023**
Efectivo	$ 14	$ -
Total Activo	$ 14	$ -
Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	$ 113	$ -
Pasivos acumulados	1,165	213
Total Pasivo	1,278	213
Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios:		
Contribuciones	1	-
Pérdidas acumuladas	(1,265)	(213)
Total Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios	(1,264)	(213)
Total Pasivo y Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios	$ 14	$ -

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

Estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el período del 13 de octubre (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2023(En miles de pesos)

	2024	**2023**
Gastos:		
Honorarios fiduciarios y de auditoría y otros	$ 1,052	$ 213
Pérdida neta consolidada del período	$ 1,052	$ 213

Por otra parte, los Estados Financieros Proforma reflejan la combinación de la información financiera histórica que se establece en los estados combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos del combinado de Activos industriales escindidos a ser contribuidos al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, y proporcionan un efecto proforma ajustado con relación a las Operaciones de Formación.

La información financiera proforma no pretende ser un indicativo de los resultados de operación que la Emisora obtendrá en el futuro, o las que hubiera obtenido la Emisora si las transacciones descritas anteriormente hubieran ocurrido en las fechas antes mencionadas. Los ajustes proforma

se basan en la información disponible a la fecha, la valuación preliminar de los Activos y ciertos supuestos que la Emisora considera razonables. Estos Estados Financieros Proforma se han derivados y deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Históricos.

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

Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de marzo de 2025
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso	Ajustes Proforma- Contribución de Portafolio inicial	Marzo 31, 2025 El Fideicomiso Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 2,653	$ -	$ 2,653
Total activo circulante	2,653	-	2,653
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	-	11,148,111	11,148,111
Total activo no circulante	-	11,148,111	11,148,111
Total activo	$ 2,653	$ 11,148,111	$ 11,150,764
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	55,478	-	55,478
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	2,330	687,637	689,967
Depósitos en garantía	-	22,262	22,262
Total pasivo a corto plazo	57,808	709,899	767,707
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos en garantía	-	54,546	54,546
Total pasivo a largo plazo	-	54,546	54,546
Total pasivo	57,808	764,445	822,253
Patrimonio			
Total patrimonio	(55,155)	10,383,666	10,328,511
Total pasivo y patrimonio	$ 2,653	$ 11,148,111	$ 11,150,764

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Resultados por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025
(En miles de pesos)

	Tres meses terminados el 31 de marzo de 2025			
	El Fideicomiso	Cifras Históricas	Ajustes Proforma (Nota 3)	Marzo 31, 2025 El Fideicomiso Proforma
Ingresos				
Arrendamientos	$ -	$ 148,845	$ -	$148,845
Mantenimiento	-	9,399	-	9,399
Total ingresos	-	158,244	-	158,244
Gastos				
Gastos de administración y corporativos	(5,437)	(4,712)	-	(10,149)
Gastos de mantenimiento y operación	-	(5,615)	-	(5,615)
Impuesto predial y otros derechos	-	(2,714)	(1,668)	(4,382)
Seguro de la propiedad	-	(1,333)	(3,189)	(4,522)
	(5,437)	(14,374)	(4,857)	(24,668)
Utilidad neta del periodo	**$ (5,437)**	$ 143,870	$ (4,857)	$ 133,576

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos)

	El Fideicomiso	Ajustes Proforma- Contribución de Portafolio inicial	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	$ 14	$ -	$ 14
Total activo circulante	14	-	14
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	-	11,148,111	11,148,111
Total activo no circulante	-	11,148,111	11,148,111
Total activo	$ 14	$ 11,148,111	$ 11,148,125
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar al Fideicomiso Fibra UNO (parte relacionada)	113	-	113
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,165	687,637	688,802
Depósitos en garantía	-	18,729	18,729
Total pasivo a corto plazo	1,278	**706,366**	**707,644**
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos en garantía	-	60,186	60,186
Total pasivo a largo plazo	-	**60,186**	**60,186**
Total pasivo	**1,278**	**766,552**	**767,830**
Patrimonio			
Total patrimonio	**(1,264)**	**10,381,559**	**10,380,295**
Total pasivo y patrimonio	$ 14	$ 11,148,111	$ 11,148,125

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Estado Consolidado Condensado Proforma, No Auditado, de Resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos)

	Periodo anual			
	El Fideicomiso	Cifras Históricas	Ajustes Proforma (Nota 3)	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Ingresos				
Arrendamientos	$ -	$ 515,247	$ -	$515,247
Mantenimiento	-	33,818	-	33,818
Total ingresos	-	549,065	-	549,065
Gastos				
Gastos de administración y corporativos	(1,052)	(36,807)	(4,215)	(42,074)
Gastos de mantenimiento y operación	-	(25,554)	-	(25,554)
Impuesto predial y otros derechos	-	(7,826)	(6,671)	(14,497)
Seguro de la propiedad	-	(5,022)	(12,756)	(17,778)
	(1,052)	(75,209)	(23,642)	(99,903)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	1,341,681	1,341,681
Utilidad neta del periodo	**$ (1,052)**	$ 473,856	$ 1,318,039	$ 1,790,843

Para mayor información respecto la información financiera del presente Prospecto, ver la sección *"PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN"* del presente Prospecto.

5.2 Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México.

A continuación, se presentan las principales características de nuestro Portafolio Inicial:

Portafolio Inicial

Mercado	ABR Estabilizada (m²)	Ocupación	# Propiedades
Área Metropolitana de la Ciudad de México	**301,021**	100.0%	5
Área Metropolitana de Guadalajara	**193,401**	100.0%	2
Querétaro	**35,855**	100.0%	1
Quintana Roo	**7,000**	100.0%	1
Total	**537,277**	100.0%	9

Las propiedades estabilizadas que forman parte del Portafolio Inicial, en su mayoría Clase A, se ubican en los principales mercados industriales de México. Dada la creciente demanda de

espacios industriales en los últimos años, impulsada por la reconfiguración global de las cadenas de suministro y la escasez de espacio industrial, prevemos que el crecimiento de las rentas siga siendo un factor clave.

El plazo promedio de vencimiento de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Inicial es de 3.5 años, lo cual consideramos adecuado y favorablemente comparable con el de otros portafolios industriales en México. Los tres mercados principales del Portafolio Inicial incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, el Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro, que representan aproximadamente el 98.7% del GLA estabilizado del Portafolio Inicial. El Área Metropolitana de la Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México y el segundo mercado inmobiliario industrial más grande del país. El comercio electrónico, sumado a su alta densidad poblacional, impulsa el crecimiento logístico, que representa la mayor parte del espacio industrial en la región. La región del Bajío, que incluye Querétaro y Guadalajara, es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una sólida actividad manufacturera.

Ingresos Totales por Mercado	**Para el periodo de 3 meses al**		**Para el año**		
	31 de marzo de 2025	**31 de marzo de 2024**	**2024**	**2023**	**2022**
Área Metropolitana de la Ciudad de México	87,955	85,872	359,785	282,246	198,638
Área Metropolitana de Guadalajara	52,006	19,903	116,446	69,011	58,512
Querétaro	7,456	8,849	35,378	35,217	3,547
Quintana Roo	1,428	701	3,637	2,750	2,555
Total	**148,845**	**115,325**	**515,247**	**389,224**	**263,253**

(Cifras en miles de Pesos)

5.3 Informe de créditos relevantes

Al cierre de la Oferta Global no habrá créditos a cargo de Fibra NEXT.

5.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Los posibles inversionistas deben leer la siguiente discusión junto con la sección "*5.1 Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso*" y los Estados Financieros que se incluyen en el presente Prospecto. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta Global y las Operaciones de Formación. Estos efectos se reflejan en los Estados Financieros Proforma que se incluyen en otras secciones del presente Prospecto. Los estados financieros incluyen ciertos ingresos históricos combinados y ciertos gastos operativos de las propiedades del Portafolio Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que afectarán las operaciones futuras propuestas de las propiedades y nuestros resultados futuros de operaciones y los elementos excluidos consisten en depreciación, gastos por intereses e impuestos sobre la renta, entre otros. Por esta razón, los estados financieros no pretenden ser una presentación completa de los ingresos y gastos de las propiedades, ni son representativos de los resultados operativos reales de los períodos presentados o de los resultados operativos futuros. Esta discusión contiene declaraciones prospectivas que involucran riesgos e incertidumbres. Nuestros resultados reales podrían diferir materialmente de los anticipados en estas declaraciones como resultado de varios factores, incluidos los que se analizan a continuación y en otras partes de este Prospecto. Ver también "*1.3 Factores de Riesgo*" y "*Declaraciones sobre Eventos Futuros*" del presente Prospecto.

Visión de Conjunto

El Fideicomiso, es un vehículo de reciente creación constituido primordialmente para adquirir, poseer, construir y arrendar un amplio rango de Inmuebles. Fibra NEXT se constituyó 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 y por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025, y estará sujeta al tratamiento fiscal de las Fibras de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Fibra NEXT operará bajo un modelo de administración interna a través de Nearshoring Experts & Technology, S.C., de la cual Fibra NEXT es socio al 99.9% (noventa y nueve por ciento), esquema que permitirá la alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Bienes Inmuebles serán administrados por el Administrador, sociedad dirigida por un grupo de profesionales de destacada trayectoria en temas relacionados con el sector inmobiliario industrial, bienes raíces en general y financiero. Para más información sobre el Administrador, favor de ver la sección *"4. El Administrador"*, del presente Prospecto.

El Portafolio Inicial de NEXT estará conformado por los siguientes Activos:

1. El Portafolio Inicial a cambio de CBFIs.

2. Los ingresos de la Oferta Global.

Al 31 de marzo de 2025, estos Activos combinados se componen de una cartera de 9 Activos que corresponden al Portafolio Inicial, todos ellos de la categoría de logística, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México.

El Portafolio Inicial está conformado por Bienes Inmuebles industriales ubicados en mercados mexicanos, destinados al arrendamiento bajo contratos a largo plazo.

A continuación, se presentan las principales características de nuestro Portafolio Inicial:

Portafolio Inicial **Mercado**	ABR Estabilizada (m2)	Ocupación	**# Propiedades**
Área Metropolitana de la Ciudad de México	**301,021**	100.0%	**5**
Área Metropolitana de Guadalajara	**193,401**	100.0%	**2**
Querétaro	**35,855**	100.0%	**1**
Quintana Roo	**7,000**	100.0%	**1**
Total	**537,277**	100.0%	**9**

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

Ingresos por arrendamiento	Para el periodo de 3 meses al		Para el año		
Mercado	**31 de marzo de 2025**	**31 de marzo de 2024**	**2024**	**2023**	**2022**
Área Metropolitana de la Ciudad de México	87,955	85,872	359,785	282,246	198,638
Área Metropolitana de Guadalajara	52,006	19,903	116,446	69,011	58,512
Querétaro	7,456	8,849	35,378	35,217	3,547
Quintana Roo	1,428	701	3,637	2,750	2,555
Total	**148,845**	**115,325**	**515,247**	**389,224**	**263,253**

(Cifras en miles de Pesos)

Fibra NEXT obtiene ingresos principalmente de las Rentas obtenidas bajo los Contratos de Arrendamiento o a través de la compraventa de Inmuebles. El impacto potencial a sus ingresos incluye la desocupación imprevista de la superficie rentable, superficie rentable que tarda más de lo esperado en volverse a rentar, retrasos en el pago de las Rentas por los Arrendatarios, disminución en el valor potencial de venta, entre otros. Los costos de desarrollo u operación imprevistos que no pueden recuperarse de los Arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en los Contratos de Arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, comisiones durante el proceso de venta, también puede afectar a Fibra NEXT. Los resultados operativos futuros de Fibra NEXT dependerán sustancialmente de la capacidad de los Arrendatarios para hacer los pagos requeridos, de la generación de utilidades en posibles operaciones de compraventa y de las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Fibra NEXT tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones y Distribuciones Totales y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, un Portafolio diversificado de Bienes Inmuebles estabilizados del sector industrial estratégicamente ubicados y destinados al arrendamiento.

Se tiene la intención de que a Fibra NEXT le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs comenzando en el ejercicio fiscal que termina el 31 de diciembre de 2025. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los Activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para más información, ver la sección "*3. El Fideicomiso – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal*", de este Prospecto.

5.4.1 Factores que Podrían Influenciar Nuestros Resultados de Operación Futuros

Ingresos por arrendamiento

La mayoría de nuestros ingresos proviene de las Rentas obtenidas del arrendamiento de los Activos. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas y la capacidad de los Arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y recursos financieros disponibles para el pago de deudas y para hacer Distribuciones y

Distribuciones Totales podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de Arrendatarios, o cualquiera de los principales Arrendatarios, o Arrendatarios afectados en ciertas regiones geográficas, pospusieran el comienzo de sus arrendamientos, se negara a ampliar o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las Rentas o de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran o redujeran las operaciones de sus negocios o se declararan en concurso mercantil o algún procedimiento similar, o se declarase en bancarrota.

Un declive general de la economía puede provocar un descenso de la demanda de espacio en los Activos. Como consecuencia de ello, los Arrendatarios pueden retrasar el inicio del arrendamiento, no pagar las Rentas o declararse en quiebra. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir las condiciones de sus contratos por cualquier motivo, incluido el aumento de los costos o la caída de las ventas, podríamos considerar aconsejable rescindir el Contrato de Arrendamiento o modificar las condiciones de los Contratos de Arrendamiento respectivos para que los Arrendatarios pagaran una Renta más baja o una parte menor de seguros y otros gastos de operación. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Bienes Inmuebles. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra NEXT para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Sobre una base histórica combinada al 31 de marzo de 2025, los cinco mayores Arrendatarios del Portafolio Inicial ocupaban aproximadamente el 48.0% del ABR total ocupado del Portafolio Inicial y los cinco mayores arrendatarios por RFA representaban aproximadamente el 45.6% de la RFA, atribuible al Portafolio Inicial. En dicha fecha, una empresa líder en el sector de tiendas de autoservicio era el principal cliente en términos de ABR arrendada así como el principal cliente en términos de RFA, representando el 26.7% y el 23.2%, respectivamente, del ABR total arrendada y del RFA. Ningún Arrendatario, salvo los cinco mayores, representó más del 4.4% del ABR ocupada ni el 4.2% de la RFA del Portafolio Inicial. Algunos de los Bienes Inmuebles están ocupados por un único Arrendatario, por lo que su rendimiento dependerá de la estabilidad financiera de dicho Arrendatario.

Si alguno de los Arrendatarios principales rescindiera sus contratos de Arrendamiento o solicitara la reestructuración de sus Contratos de Arrendamiento como resultado de cualquier condición que afecte a cualquiera de ellos, y no pudiéramos renovar dichos Contratos de Arrendamiento en términos razonablemente aceptables para dichos Arrendatarios o en absoluto a su vencimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs podría verse material y adversamente afectado. Además, si alguno de dichos Arrendatarios decidiera no renovar sus Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, podría resultarnos difícil y requeriría mucho tiempo arrendar estos Bienes Inmuebles a nuevos Arrendatarios.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Los Bienes Inmuebles estabilizados del Portafolio Inicial tenían una tasa de ocupación de aproximadamente el 100.0% en términos de ABR al 31 de marzo de 2025, incluidos los Contratos de Arrendamiento celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al Arrendatario.

Al 31 de marzo de 2025, el 8.9% de los Contratos de Arrendamiento por ABR vencerán durante 2025. Además, los arrendamientos que representaban aproximadamente el 3.1% del ABR ocupada al 31 de marzo de 2025, o 16,781 m², se habían convertido en arrendamientos con

renovaciones automáticas. No podemos asegurar que los Contratos de Arrendamiento vayan a ser renovados o que los Bienes Inmuebles vayan a ser realquilados a precios de alquiler iguales o superiores a los actuales, ni que no se vayan a ofrecer importantes reducciones de alquiler, mejoras a los Arrendatarios, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables a los Arrendatarios para atraer a nuevos Arrendatarios o retener a los actuales. No podemos garantizar que seamos capaces de arrendar espacios desocupados o espacios en diferentes fases de desarrollo en condiciones favorables, o en absoluto. Además, en el marco de nuestra estrategia de crecimiento, tenemos la intención de seguir adquiriendo nuevos Activos y es probable que adquiramos terrenos sin edificar en el futuro. En la medida en que los Bienes Inmuebles, o partes de los mismas, permanezcan vacantes durante largos periodos de tiempo, podríamos recibir ingresos reducidos o nulos de dichos Bienes Inmuebles, lo que resultaría en menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de reventa de un inmueble podría disminuir porque el valor de mercado de un Bien Inmueble concreto depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicho inmueble.

Gastos de Operación y Mantenimiento

Los gastos operativos generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, pago de predial, seguro, electricidad y otros gastos de operación misceláneos. Específicamente, nuestros gastos de mantenimiento y reparación son normalmente pagados por los Arrendatarios. También tendremos gastos relacionados a gobierno corporativo, reporteo de información a los Tenedores y autoridades, así como cumplimiento a la Legislación Aplicable en materia de mercado de valores. Aumentos o disminuciones en dichos gastos de operación impactarán nuestro desempeño global.

Factores Macroeconómicos

Nuestro negocio y condición financiera, el valor de los CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están sujetos a las condiciones macroeconómicas prevalecientes en México, así como en condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, en los mercados principales de los Arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para: (i) renovar Contratos de Arrendamiento existentes, (ii) arrendar espacios disponibles, (iii) mantener o incrementar los montos de las Rentas, (iv) cobrar en tiempo la Renta y (v) adquirir Bienes Inmuebles en términos favorables. La volatilidad financiera de mercado podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamiento, tasas de interés, tasas de cambio extranjeras e inflación, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir nuevos Bienes Inmuebles o los precios a los cuales podríamos vender Bienes Inmuebles. No obstante, creemos que la calidad de los Bienes Inmuebles y el perfil de los Arrendatarios, así como la diversificación de nuestro Portafolio en términos geográficos, tamaño y Arrendatarios, podría mitigar algunos de estos factores macroeconómicos.

Efecto de las fluctuaciones cambiarias e Inflación

Fluctuaciones Cambiarias

Debido a que una parte sustancial de los ingresos del Portafolio Industrial están y estarán denominados en Pesos, y que una parte de nuestra deuda futura puede estar denominada en Dólares, si el valor del Peso disminuye frente al Dólar, nuestro costo de financiación aumentará. Además, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar en Pesos el importe de

nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

Una severa depreciación o valorización del Peso puede resultar en la intervención del gobierno como ha ocurrido en otros países o en alteraciones del mercado de divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente y desde 1982 no ha restringido el derecho o la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En consecuencia, los cambios en el valor del Peso en relación con el Dólar pueden afectar negativamente a nuestra situación financiera y / o resultados de las operaciones, o el precio de mercado de los CBFIs, y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores.

Si bien un porcentaje considerable de los Contratos de Arrendamiento se encuentran denominados en Dólares, no tenemos la seguridad de recibir el pago de las Rentas de dichos Contratos de Arrendamiento en Dólares, toda vez que de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, podrán ser solventadas mediante el pago en Pesos al tipo de cambio vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos estar obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Inflación

Se confía en el desempeño de los Bienes Inmuebles y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los Inmuebles relacionados con los Bienes Inmuebles debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de los Arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de los Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas, o bien las ganancias en potenciales compra ventas de Bienes Inmuebles.

5.4.2 Resultados de la Operación

Los Estados Combinados, Condensados de Propósito Especial muestran ciertos ingresos y ciertos gastos operativos históricos de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, mismo que se compone de 9 Activos. Las propiedades están conformadas por inmuebles industriales ubicados en mercados mexicanos, destinados al arrendamiento bajo contratos a largo plazo.

Los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial excluyen elementos que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras de los Inmuebles, como los gastos de comercialización, los ingresos por intereses y el impuesto sobre la renta, entre otros.

En la elaboración de los Estados Financieros Combinados, Condensados de Propósito Especial se han aplicado las políticas contables descritas a continuación, que se derivan del NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB. No obstante, el presente informe no pretende ser ni ha sido elaborado de conformidad con las NIIF porque (a) como se ha descrito anteriormente, dichos estados excluyen determinados ingresos y gastos de los Inmuebles y (b) no incluyen todos los estados financieros y datos exigidos por las NIIF.

Resultados de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial

Resultados comparativos por los períodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 (En miles de pesos)

La siguiente tabla es un resumen de ciertos ingresos históricos y ciertos gastos operativos directos de las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial por los períodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024.

Se excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de los Inmuebles, tales como gastos de marketing, otros gastos de operación, gastos por intereses e impuestos sobre las ganancias.

	Marzo 2025	Marzo 2024
Ciertos ingresos:		
Arrendamientos	$ 148,845	$ 115,325
Mantenimiento	9,399	6,792
Total de ciertos ingresos	158,244	122,117
Ciertos gastos operativos:		
Administración y corporativos	(4,712)	(4,618)
Mantenimiento y operación	(5,615)	(6,288)
Impuesto predial y otros derechos	(2,714)	(1,957)
Seguros de la propiedad	(1,333)	(1,023)
Total de ciertos gastos operativos	(14,374)	(13,886)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 143,870	$ 108,231

Ingreso de Arrendamientos

Los ingresos del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. $158.2 millones, Ps. $36.13 millones más o un incremento del 29.6% comparado con los Ps. $122.1 millones de ingresos del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024.

Los ingresos crecieron, principalmente debido a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como aumentos en la ocupación e incrementos en los ingresos por arrendamiento mensuales negociados con nuestros clientes. De igual manera, por la apertura de las nuevas naves industriales y el alza en la ocupación se recibieron mayores ingresos por concepto de mantenimiento.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

Gastos de Operación

Los gastos por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2025 fueron Ps. $14.4 millones, Ps. $0.5 millones más o un incremento de 3.5% comparados con los Ps. $13.9 millones por el período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024.

El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como un incremento en electricidad, agua y gastos de seguridad relacionados con el incremento de la ocupación.

Resultados comparativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (En miles de pesos)

La siguiente tabla es un resumen de ciertos ingresos históricos y ciertos gastos operativos directos de las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Se excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de los Inmuebles, tales como gastos de marketing, otros gastos de operación, gastos por intereses e impuestos sobre las ganancias.

	2024	2023
Ciertos ingresos:		
Arrendamientos	$ 515,247	$ 389,224
Mantenimiento	33,818	24,987
Total de ciertos ingresos	549,065	414,211
Ciertos gastos operativos:		
Administración y corporativos	(36,807)	(25,070)
Mantenimiento y operación	(25,554)	(24,306)
Impuesto predial y otros derechos	(7,826)	(6,520)
Seguros de la propiedad	(5,022)	(4,090)
Total de ciertos gastos operativos	(75,209)	(59,986)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 473,856	$ 354,225

Ingreso de Arrendamientos

Los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron Ps. $549.1 millones, Ps. $134.9 millones más o un incremento del 32.6% comparado con los Ps. $414.2 millones de ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los ingresos crecieron, principalmente debido a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como aumentos en la ocupación e incrementos en los ingresos por arrendamiento mensuales negociados con nuestros clientes, así como por la depreciación del tipo

de cambio promedio del Peso frente al Dólar (que pasó de Ps. $16.89 por $1.00 Dólar para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, a Ps. $20.51 por $1.00 Dólar para el año que terminó el 31 de diciembre de 2024). De igual manera, por la apertura de las nuevas naves industriales y el alza en la ocupación se recibieron mayores ingresos por concepto de mantenimiento.

Gastos de Operación

Los gastos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron Ps. $75.2 millones, Ps. $15.2 millones más o un incremento de 25.4% comparados con los Ps. $60.0 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a la conclusión e inicio de operación de nuevas naves industriales, así como un incremento en electricidad, agua y gastos de seguridad relacionados con el incremento de la ocupación.

Resultados comparativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

La siguiente tabla sintetiza los ingresos históricos y gastos operativos de las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (En miles de pesos):

	2023	2022
Ciertos ingresos:		
Arrendamientos	$ 389,224	$ 263,253
Mantenimiento	24,987	19,178
Total de ciertos ingresos	414,211	282,431
Ciertos gastos operativos:		
Administración y corporativos	(25,070)	(5,422)
Mantenimiento y operación	(24,306)	(19,588)
Impuesto predial y otros derechos	(6,520)	(4,637)
Seguros de la propiedad	(4,090)	(4,089)
Total de ciertos gastos operativos	(59,986)	(33,736)
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos operativos	$ 354,225	$ 248,695

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron Ps. $414.2 millones, Ps. $131.8 millones más o un incremento de 46.7% comparados con los Ps. $282.4 millones del año terminado al 31 de diciembre de 2022.

Los ingresos crecieron principalmente debido a un aumento en el ABR y gastos recuperables, incremento en la tasa de ocupación, aumentos en los ingresos por arrendamiento mensuales negociados con nuestros clientes y mayores ingresos de mantenimiento, los cuales más que

compensaron la apreciación del tipo de cambio promedio del Peso frente al Dólar (que pasó de Ps. $19.36 por $1.00 Dólar por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, a Ps. $16.89 por $1.00 Dólar por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023).

Nuestro Portafolio Inicial estaba ocupado al 94.2% el 31 de diciembre de 2023 comparado con el 95.3% el 31 de diciembre de 2022. En cuanto a ABR, al 31 de diciembre de 2023 se tenía una ABR de 726,296 m^2 comparado con 343,862 m^2 al 31 de diciembre de 2022. Las compensaciones por COVID-19 están incluidas en los ingresos.

Gastos de Operación

Los gastos de operación para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron Ps. $60.0 millones, Ps. $26.3 millones más o un incremento de 77.8% comparados con los Ps. $33.7 millones el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

El aumento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a un incremento en la ocupación de metros cuadrados y mayores tarifas en algunos servicios.

5.4.3 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Históricamente, las operaciones de nuestro portafolio se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital, préstamos bancarios y emisión de valores en el mercado de deuda. Nuestras necesidades de liquidez a corto plazo estarán relacionadas principalmente con el servicio de la deuda, el pago de distribuciones a los tenedores de CBFIs y gastos relacionados a la operación de nuestro portafolio, incluyendo inversiones de capital en mejoras, gastos administrativos y generales, impuestos y cualesquiera inversiones de capital previstas o imprevistas. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones y con recursos que recibamos como resultado de la Oferta Global. Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo estarán relacionadas principalmente con la adquisición, renovación y ampliación del portafolio, el pago de deuda y otras inversiones de capital no recurrentes que pudieran surgir periódicamente. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes, incluyendo el efectivo generado por nuestras operaciones, la contratación de deuda adicional y la emisión de valores en los mercados de deuda y capital.

Inversiones de capital

El Portafolio Inicial de FIBRA NEXT se caracteriza por ser un portafolio joven con una vida promedio de 3.0 años. La mayor parte de los metros cuadrados del portafolio fue recientemente desarrollada. Durante 2023 se concluyó el desarrollo de los Activos Balas Querétaro, Teolopark y Coacalco II. De acuerdo con el avalúo recibido por nuestro asesor independiente, las inversiones realizadas para la construcción de dichas propiedades se estiman al día de hoy en Ps. $1,864.6 millones.

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, el Portafolio Inicial de FIBRA NEXT realizó inversiones importantes de capital principalmente destinadas al desarrollo de la propiedad de GDL Olimpo. Hoy en día, la propiedad sigue en proceso de desarrollo y estabilización, de acuerdo con el avalúo recibido por nuestro asesor independiente realizado en

diciembre de 2024, las inversiones destinadas a la construcción de la propiedad se estiman en alrededor de Ps. $2,078.9 millones.

Durante los últimos 12 meses terminados al 31 de diciembre del 2024, el Portafolio Inicial de FIBRA NEXT realizó inversiones importantes de capital principalmente destinadas al desarrollo de la propiedad de GDL Olimpo.

Durante los últimos 12 meses terminados al 31 de diciembre del 2023, el Portafolio Inicial de FIBRA NEXT realizó inversiones importantes de capital principalmente destinadas al desarrollo de las propiedades de GDL Olimpo, Coacalco II, Balas Queretaro y Teolopark. De acuerdo con el avalúo recibido por nuestro asesor independiente, las inversiones destinadas a la construcción de dichas propiedades se estiman en alrededor de Ps. $2,275.2 millones. Durante 2023 se concluyó el desarrollo de los Activos Balas Querétaro, Teolopark y Coacalco II.

Obligaciones y compromisos contractuales

Para información detallada acerca de obligaciones y compromisos contractuales, favor de ver sección "*5.3. Informe de créditos relevantes*" de este Prospecto.

Régimen Fiscal y Política de Distribución

Conforme a lo previsto en los Oficios SAT, a Fibra NEXT le es aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2025. La LISR requiere que una Fibra distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pretenden realizar las Distribuciones a los Tenedores.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de Fibra NEXT esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Obligaciones con nuestro Administrador

En términos del Contrato de Administración, estamos obligados a pagar a nuestro será necesario que nuestro Comité Técnico, apruebe el presupuesto del Administrador.

Operaciones no reflejadas en el balance

Con anterioridad a la consumación de la adquisición del Portafolio Inicial no hemos tenido ningún historial de los Activos adquiridos como parte del Portafolio Inicial y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la adquisición de nuestro Portafolio se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la adquisición de nuestro Portafolio Inicial ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos

futuros que puedan producirse después de la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las adquisiciones y aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los Contratos de Arrendamiento importantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este Prospecto se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la adquisición de nuestro Portafolio Inicial que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

Riesgo de Liquidez Limitada

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como otros tipos de inversiones y esta falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad de reaccionar con prontitud ante cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Los gastos significativos asociados a las propiedades inmobiliarias, como los pagos de la deuda, los impuestos inmobiliarios, los costos de mantenimiento y de cualquier mejora necesaria, no suelen reducirse cuando las circunstancias provocan una reducción de los ingresos procedentes de las inversiones. Podemos enajenar determinadas propiedades que se han mantenido como inversión para generar liquidez. Si necesitamos vender alguna de nuestras propiedades para obtener liquidez, es probable que no podamos vender dichas propiedades a precios de mercado, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y/o resultado de las operaciones. Si consideramos que existe un riesgo excesivo de incurrir en impuestos sobre cualquier ganancia imponible derivada de la venta, o si las condiciones de mercado no son atractivas en el mercado regional correspondiente, es probable que no continuemos con dichas ventas.

Podemos decidir vender propiedades a terceros para generar ingresos con los que financiar otros proyectos inmobiliarios que consideremos más atractivos. Nuestra capacidad para vender o aportar propiedades en condiciones ventajosas se podría ver afectada por: (i) la competencia de otros propietarios de inmuebles que intentan vender sus propiedades; (ii) las condiciones económicas y de mercado, incluidas las que afectan a las distintas regiones en las que operamos; y (iii) otros factores que escapan a nuestro control. No podemos asegurar que las condiciones futuras del mercado no afecten a nuestras inversiones inmobiliarias o a nuestra capacidad para vender Activos con ganancias, en el momento oportuno o en absoluto. Si nuestros competidores venden activos similares a los que pretendemos desinvertir en los mismos mercados o a valoraciones inferiores a las nuestras para activos comparables, es probable que no podamos desinvertir los Activos a un precio favorable o en absoluto. Es probable que los terceros que pudieran adquirir nuestros inmuebles necesiten tener acceso a deuda y capital propio, en los mercados privados y públicos, para poder adquirir nuestros inmuebles. Si tuvieran un acceso limitado o nulo al capital en condiciones favorables, las enajenaciones y aportaciones podrían retrasarse.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Revelaciones cuantitativas y cualitativas con respecto al riesgo de mercado

El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que pretendemos operar tiende a ser cíclico y está ligado a la situación de las economías estadounidense y mexicana, así como a la percepción de los inversionistas sobre las situaciones económicas mundiales. Las fluctuaciones del PIB nominal, el aumento de la inflación, el incremento de las tasas de interés, el descenso de los niveles de empleo, la disminución de los niveles de inversiones y la actividad económica, la disminución de la demanda inmobiliaria, la disminución del valor de los inmuebles y los periodos de desaceleración o recesión económica general o la percepción de que cualquiera de estos acontecimientos pueda producirse o se esté produciendo, han tenido un impacto negativo en el mercado inmobiliario en el pasado y pueden afectar negativamente a nuestros resultados futuros. Además, el desempeño de las economías de los estados en los que operamos en México puede depender o ser impulsado por una o más industrias específicas y por otros factores que afectan a las economías locales.

Riesgo financiero

La volatilidad de los mercados financieros puede tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general y puede conducir a un mayor debilitamiento de las economías mexicana, estadounidense y mundial. Cualquier perturbación en los mercados financieros podría afectar significativamente el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general o en los términos (incluyendo el vencimiento) en los que podamos obtener financiamiento (incluyendo el refinanciamiento de deuda), afectar nuestra capacidad para realizar pagos de principal y/o de intereses sobre la deuda o para refinanciarla, o afectar la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevos contratos de arrendamiento (incluyendo arrendamientos indexados a la inflación o denominados en Dólares) o cumplir sus obligaciones de pago de Rentas.

Riesgo de las tasas de interés

Las tasas de interés están altamente susceptibles a numerosos elementos, tales como las estrategias gubernamentales en cuanto a la gestión del dinero y las finanzas, el gasto público, la situación económica y política global, así como otros factores que escapan a nuestra capacidad de influencia.

Es posible que en el futuro Fibra NEXT utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Fibra NEXT completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Fibra NEXT no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión lo que podría afectar adversamente la capacidad para efectuar Distribuciones o Distribuciones de Efectivo.

Riesgo del tipo de cambio

Nuestra información financiera se prepara en Pesos. Sin embargo, en virtud de que un porcentaje de las operaciones que celebramos en el curso habitual de nuestras operaciones —incluyendo ciertos contratos de arrendamiento— están denominadas en Dólares dichos ingresos en Pesos se convierten a dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación correspondiente (el tipo de cambio utilizado puede representar un tipo de cambio promedio para el período respectivo) y posteriormente, nuestros ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio para el período al que se refiere la información financiera.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio podría afectar nuestros ingresos y los resultados de operación. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Inflación

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Fibra NEXT. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Fibra NEXT sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos. En consecuencia, nuestra situación financiera y rentabilidad podrían verse afectadas negativamente.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los Inmuebles de Fibra NEXT son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Condiciones de Mercado

Tenemos la intención de adquirir propiedades adicionales para desarrollo y, en el futuro, podríamos adquirir terrenos no urbanizados como parte de nuestra estrategia de crecimiento. Si nuestras propiedades permanecen vacantes, total o parcialmente, durante períodos prolongados, podríamos recibir ingresos reducidos o nulos de dichas propiedades, lo que resultaría en una menor disponibilidad de efectivo para realizar Distribuciones a los Tenedores. Además, el valor de reventa de una propiedad podría verse disminuido, ya que el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de sus arrendamientos, que podrían deteriorarse debido a diversos factores ajenos a nuestro control, como las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la rescisión anticipada de los Contratos de Arrendamiento por insolvencia o quiebra.

5.4.4 Control interno

Fibra NEXT ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

5.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Políticas Contables Clave

Nuestra administración ha identificado ciertas políticas contables clave que tienen un impacto material en nuestra condición financiera y resultados de operaciones. Estas políticas se derivan de las NIIF emitidas por IASB. Estas políticas contables clave, incluida la divulgación de activos y pasivos contingentes, a menudo implican análisis cuantitativos complejos o se basan en juicios o decisiones subjetivos. Un cambio en estas estimaciones y supuestos podría afectar el valor de nuestros activos, pasivos, capital contable y ganancias y pasivos.

a. ***Empresa en funcionamiento***

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Administración ha evaluado la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Como parte del análisis de la administración del Fideicomiso, ha concluido que no existe incertidumbre material de que el Fideicomiso podrá continuar como empresa en funcionamiento durante los próximos 12 meses. Por lo anterior, los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como empresa en funcionamiento.

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso tiene un capital de trabajo negativo por $55,155 (en miles de pesos) debido a que los pasivos exceden sus activos circulantes. La Administración del Fideicomiso no prevé problemas para hacer frente a sus obligaciones con terceros en los próximos 12 meses, debido a que se pretende concluir en el corto plazo con el proceso descrito en la Nota 1, que concluiría con una oferta pública. El Fideicomiso fue constituido con esa intención.

b. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso y sus subsidiarias por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, y por el período del 13 de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de contabilidad ("NIIF" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés").

c. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

d. ***Bases de consolidación de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtuvo en estas entidades mediante la reestructura societaria descrita en la Nota 1 durante el primer trimestre de 2025. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de marzo de 2025 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de marzo de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación en su patrimonio y/o capital social es la siguiente:

Entidad	Participación directa al 31 de marzo de 2025	Participación indirecta al 31 de marzo de 2025	Actividad
2401 Next Management, S.C. *(*)*	-%	100%*(a)*	Administrador del Fideicomiso 2401
Fideicomiso 2401	-%	100%*(b)*	Operador de propiedades
Nearshoring Experts & Technology, S.C.	99.90%	0.10%*(c)*	Administrador del Fideicomiso 7401
Fideicomiso 1203	100%	-%	Tenedor de partes sociales

(a) Participación poseída por Nearshoring Experts & Technology, S.C. en 0.0001% y por el Fideicomiso 2401 en 99.9999%.

(b) Participación poseída por Nearshoring Experts & Technology, S.C. al 100%.

(c) Participación del Fideicomiso 1203 en Nearshoring Experts & Technology, S.C. (*) Entidad consolidada desde el 31 de diciembre de 2024

Todas las entidades anteriores son de reciente creación y no han tenido operaciones que les generen ingresos a esta fecha.

e. ***Efectivo***

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

f. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o adquirida), como resultado de un evento pasado y que es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación y se pueda hacer una estimación confiable del monto a erogar.

g. *Impuesto sobre la renta*

En caso de que el Fideicomiso cumpla con todos los requisitos para adoptar del régimen fiscal de una FIBRA, conforme a las disposiciones fiscales vigentes, calificará para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones del Fideicomiso se atribuirían a los titulares de sus CBFIs para fines fiscales y por lo tanto, el Fideicomiso no estaría sujeto al Impuesto sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión, mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT"), ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

En caso de que Fibra NEXT pierda el carácter fiscal de FIBRA, el Fideicomiso sería un fideicomiso con actividades pasivas para efectos fiscales y efectuaría pagos provisionales a cuenta de los Fideicomisarios y calcularía el impuesto anual, más no lo pagaría necesariamente, a cuenta de los beneficiarios quienes tendrían que incorporar proporcionalmente el resultado fiscal del Fideicomiso, en sus propios resultados fiscales, de acuerdo con el régimen en el que tributen. En consecuencia, el Fideicomiso no está sujeto al ISR y por lo tanto, no reconoce provisión para el impuesto sobre la renta.

h. *Estados consolidados de flujos de efectivo*

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

i. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

Administración del Riesgo de Moneda Extranjera

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar. La posición en moneda extranjera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se compone por activos monetarios de 205 y 200 Dólares, que fueron convertidos a un tipo de cambio de $20.3182 y $20.2683 Pesos por Dólar, respectivamente.

j. ***Normas NIIF de Contabilidad adoptadas a partir del 1 de enero de 2025***

El Fideicomiso ha adoptado la siguiente enmienda a las NIIF:

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

La Administración del Fideicomiso concluyó que la adopción de esta enmienda no generó ningún impacto en los estados financieros del Fideicomiso, puesto que no se identificaron monedas que no tuvieran intercambiabilidad.

k. ***Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

NIIF 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*

La Administración sigue evaluando el posible impacto de la adopción de los estándares antes mencionados en los estados financieros consolidados en períodos futuros.

1. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota anterior, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

2. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos entre el Fideicomiso y su subsidiaria han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

Los saldos con otras partes relacionadas son los que se muestran en los estados consolidados de posición financiera. Durante los períodos presentados, no se llevaron a cabo transacciones entre el Fideicomiso, su subsidiaria ni con otras partes relacionadas.

3. Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio del Fideicomiso asciende a $1,000 y $1, (en miles de pesos), respectivamente.

4. Compromisos y contingencias

Salvo indicación contraria, ni el Fideicomiso ni sus activos están sujetos a ningún tipo de acción legal, salvo las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

5. Eventos Recientes

a. Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detenta indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., que a su vez es Fideicomitente del Fideicomiso. A su vez, Nearshoring Experts & Technology, S.C. obtuvo todos los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver). Al mismo tiempo, el Fideicomiso 7401 tiene los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 1203 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver). El total de la participación sobre 2401 Next Management, S.C. sigue siendo propiedad del Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por $49,453 (en miles de pesos), en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

b. El 31 de enero de 2025, el Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades, para que en caso de ejecutar de manera exitosa una oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Bienes Raíces de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la LISR.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

6.1 Información financiera seleccionada del Administrador

Dado que el Administrador es una sociedad creada exclusivamente para administrar el Patrimonio del Fideicomiso, no ha tenido ingresos aún para el cumplimiento de su objeto social. Sin embargo, al momento de su constitución, el Fideicomiso 7401 tenía como Fideicomitentes y Fideicomisarios a los Fideicomisos Irrevocables No. 1401 y 2401. Desde 2023 y durante 2025 y 2024, se hicieron diversos movimientos tales como reembolsos de aportaciones y cesiones de derechos, cuya resultante es que al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso detente la mayoría accionaria de Nearshoring Experts & Technology, S.C. y ésta a su vez sea Fideicomisario y Fideicomitente del Fideicomiso.

Por lo tanto, los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2025 incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control, incluyendo al Administrador. La participación del Fideicomiso en el patrimonio y/o capital social de sus subsidiarias es la siguiente:

Entidad	Participación directa al 31 de marzo de 2025	Participación indirecta al 31 de marzo de 2025	Actividad
2401 Next Management, S.C. *(*)*	-%	100%*(a)*	Administrador del Fideicomiso 2401
Fideicomiso 2401	-%	100%*(b)*	Operador de propiedades
Nearshoring Experts & Technology, S.C.	99.90%	0.10%*(c)*	Administrador del Fideicomiso 7401
Fideicomiso 1203	100%	-%	Tenedor de partes sociales

(a) Participación poseída por Nearshoring Experts & Technology, S.C. en 0.0001% y por el Fideicomiso 2401 en 99.9999%.

(b) Participación poseída por Nearshoring Experts & Technology, S.C. al 100%.

(c) Participación del Fideicomiso 1203 en Nearshoring Experts & Technology, S.C.

(*) Entidad consolidada desde el 31 de diciembre de 2024

Todas las entidades anteriores son de reciente creación y no han tenido operaciones que les generen ingresos a esta fecha.

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación del Administrador

Dado que el Administrador es una sociedad creada exclusivamente para administrar el Patrimonio del Fideicomiso, no ha tenido ingresos aún para el cumplimiento de su objeto social. En adición, dado que las cifras del Administrador se encuentran consolidadas en los estados financieros del Fideicomiso, su análisis ya ha sido descrito en las secciones anteriores.

6.2.1 Resultados de la Operación del Administrador

Dado que el Administrador es una sociedad creada exclusivamente para administrar el Patrimonio del Fideicomiso, no ha tenido ingresos aún para el cumplimiento de su objeto social. En adición, dado que las cifras del Administrador se encuentran consolidadas en los estados financieros del Fideicomiso, su análisis ya ha sido descrito en las secciones anteriores.

6.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Administrador

Dado que el Administrador es una sociedad creada exclusivamente para administrar el Patrimonio del Fideicomiso, no ha tenido ingresos aún para el cumplimiento de su objeto social. En adición, dado que las cifras del Administrador se encuentran consolidadas en los estados financieros del Fideicomiso, su análisis ya ha sido descrito en las secciones anteriores.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

7. PERSONAS RESPONSABLES

[Sección de página intencionalmente en blanco]

El Fideicomitente Inicial

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente Inicial o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nearshoring Experts & Technology, S.C.

Raúl Alfredo Gallegos Navarro
Director General

Carlos Mariano Pantoja Flores
Director de Finanzas

Diego Noriega García
Director Jurídico

FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las cuales fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto 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, División Fiduciaria actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número 7401

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

INTERMEDIARIO COLOCADOR

La suscrita manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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

Tania Santoyo Greene
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

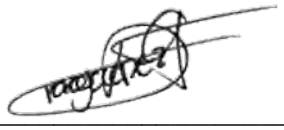
Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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

Alejandro Osorio Pérez
Representante Legal



Erick Guadalupe Arroyo López
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

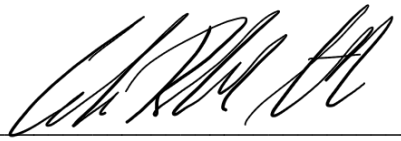
Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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

Alejandra González Canto
Representante Legal



Carlos Javier Pacheco Alvarado
Representante Legal

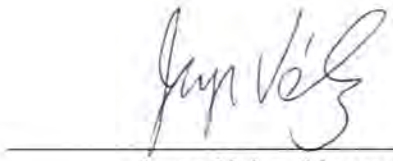
INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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



Jorge Velez Alvarado
Representante Legal

Alejandro Vázquez Bettinger
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

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

Miguel Angel Sandoval Monroy
Representante Legal

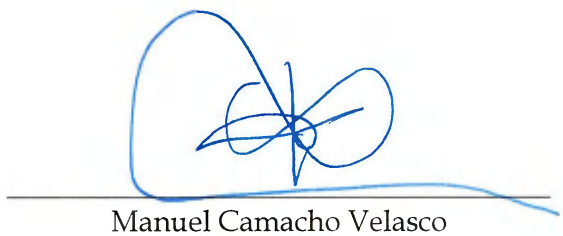
INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Goldman Sachs México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Manuel Camacho Velasco
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra NEXT, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente Inicial el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

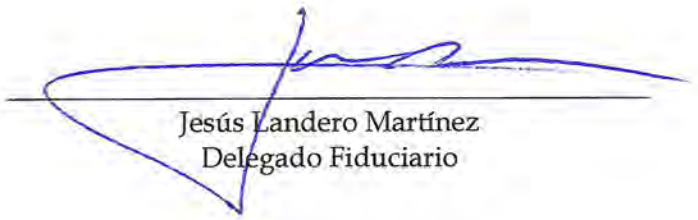
_____

Diego Suárez Torre

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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



Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario

EL LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

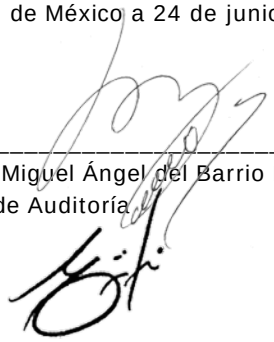
Guillermo Uribe Lara
Socio

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que tanto los estados financieros básicos consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y por el período del 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora" o el "Fideicomiso"), (ii) como los estados combinados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 del Combinado de Propiedades Industriales que se aportarán al Fideicomiso fueron dictaminados con fecha 14 de marzo de 2025 y 18 de marzo de 2025, respectivamente, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, (iii) que tanto los estados financieros intermedios consolidados por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) del Fideicomiso, (iv) como los estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) fueron revisados el 14 de mayo de 2025 y el 30 de mayo de 2025, respectivamente, de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410, y (v) que los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre 2024 y por el año terminado en esa fecha del Fideicomiso fueron sujetos a una opinión de aseguramiento de fecha 30 de mayo de 2025, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría, revisión y 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 Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Ciudad de México a 24 de junio de 2025



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

_____
C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal

AGENTE ESTRUCTURADOR

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los CBFIs. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

MexCap Partners, S.C.

Miguel María G. Rizo Patrón Cepeda
Apoderado

8. ANEXOS

8.1 Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2025 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha.

8.2 Estados financieros combinados, condensados de propósito especial de ciertos ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

8.3 Estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados de ciertos ingresos y ciertos gastos operativos por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024.

8.4 Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el periodo del 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución), al 31 de diciembre de 2023;

8.5 Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2025, por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2024 (auditados).

8.6 Opinión Legal

8.7 Título

8.8 Contrato de Fideicomiso Emisor vigente

8.9 Contrato de Administración

8.10 Avalúos

8.11 Opinión en Materia Ambiental

8.12 Opinión Fiscal

8.13 Acta de Comité Técnico Inicial de fecha 16 de enero de 2025

8.14 Acta de Comité Técnico Inicial de fecha 14 de abril de 2025

8.15 Confirmación de Criterio SAT

8.16 Escrito de Alcance SAT