



FIBRA
Macquarie
México



Una Propuesta de Valor Diferenciada

Mayo 2026



Aviso Legal

Esta presentación ha sido preparada por el Fideicomiso F/7401 (el "Fideicomiso", "Next" o la "Compañía"). Este documento no debe ser considerado por sus destinatarios como un sustituto del ejercicio de su propio juicio, estudio, opinión o valoración del Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. Cualquier opinión expresada en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso, y Next no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. Next, sus afiliadas, subsidiarias, agentes, directores, socios y empleados no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.

Cualquier destinatario de esta presentación reconoce que esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno. En concreto, esta presentación no constituye un prospecto de colocación o algún documento equivalente. Cualquier oferta de valores se hará únicamente por medio de un prospecto de colocación y la información contenida en esta presentación será sustituida en su totalidad por dicho prospecto, en su momento. Ni esta presentación ni el contenido de la misma constituye un contrato, acuerdo o compromiso alguno.

Los destinatarios de esta presentación no deben interpretar el contenido de esta presentación como una recomendación legal, fiscal o de inversión, y los destinatarios deben consultar a sus propios asesores al respecto.

La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No debe ser utilizada como base para ninguna decisión de inversión y no constituye un consejo o recomendación. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información. Esta presentación no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta para comprar valores o realizar una inversión en la Compañía, ni se venderán valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal antes del registro bajo las leyes de valores aplicables de dicha jurisdicción.

Esta presentación, junto con cualquier otra información difundida públicamente por nuestra parte, puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a Next que reflejan las opiniones actuales de la Compañía, sus subsidiarias, afiliadas o activos y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "planificar", "esperar", "prevé", "pretender", "apuntar", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "orientar", o cualquier otra expresión, palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. Los eventos futuros y los resultados reales, financieros o de otro tipo, pueden diferir de los resultados discutidos en las declaraciones a futuro e información relativa a Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. En ningún caso, Next ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación. Next, sus subsidiarias y afiliadas no están sujetos a obligación alguna y expresamente se deslindan de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier estimación, declaración a futuro, pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.

Esta presentación incluye medidas financieras no-GAAP que no están calculadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"). Estas medidas no-GAAP no deben considerarse como alternativas a las medidas financieras IFRS y deben verse en conjunto con las medidas IFRS más directamente comparables, las cuales se concilian dentro de esta presentación cuando están disponibles. Esta presentación también contiene información financiera proforma no auditada. Dicha información se presenta únicamente con fines ilustrativos y se basa en supuestos y estimaciones que se consideran razonables. Sin embargo, no es indicativa de los resultados futuros de la Compañía y no debe tomarse como base al tomar una decisión de inversión.

Cuando ha estado disponible, la información relacionada con el mercado, la industria y la posición competitiva en esta presentación se ha obtenido de fuentes públicas de terceros fidedignas. Si bien la Compañía cree que estas fuentes son confiables, no han sido verificadas de forma independiente. Las estimaciones internas reflejan el juicio y la experiencia de la dirección y pueden diferir materialmente de los resultados reales. Ni la Compañía ni ninguno de sus afiliados o asesores asumen ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud o integridad de dicha información. Algunos datos de mercado y competencia se basan en investigaciones y supuestos internos, que pueden no haber sido verificados de forma independiente y están sujetos a cambios sin previo aviso.

Esta presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta o solicitud de suscripción, compra o venta de valores ni para realizar ninguna inversión, ni se deberá basar en ninguna parte de ella en relación con cualquier contrato o compromiso. Cualquier decisión de invertir en cualquier oferta de valores de la Compañía debe tomarse basándose únicamente en los documentos oficiales preparados en relación con dicha oferta. Ni la Compañía, ni ninguno de sus asesores legales, financieros o de otro tipo, agentes colocadores, administradores, suscriptores o cualquiera de sus respectivas filiales, esperan actualizar la información contenida en esta presentación, excepto a través de los documentos de divulgación habituales.

Ni la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ni ninguna Bolsa de Valores, ni ninguna otra autoridad ha aprobado, revisado, comentado o desaprobado el contenido de esta presentación ni la exactitud, integridad o veracidad de la información aquí contenida. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, la oferta pública de valores está restringida a los inscritos ante el Registro Nacional de Valores, con la previa autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cualquier oferta pública a realizarse en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Esta presentación no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud u oferta de compra. Este documento no debe publicarse, divulgarse ni distribuirse en ninguna jurisdicción en la que estuviera prohibido.

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

N E X T

FIBRA
Macquarie



Oferta Diferenciada

Ps.\$49.00 por CBFI⁽¹⁾ con el mayor porcentaje en efectivo (35% de los CBFIs por ~Ps.\$13,674 mm)

CBFIs ofrecidos con un descuento del ~5% respecto al VNA⁽²⁾, frente a una prima a VNA de otros oferentes, lo que implica un potencial de apreciación significativo para los tenedores



Historia de Crecimiento Atractiva

Mayor incremento a mercado potencial en arrendamientos vigentes (37% de crecimiento de rentas en renovaciones de contratos)⁽³⁾

Plataforma de desarrollo interna con la reserva territorial más grande y estratégicamente ubicada que captura el potencial de apreciación del desarrollo para los tenedores, frente a desarrolladores terceros



Equipo de Administración Interno y Experimentado

La estructura de administración interna permite a los tenedores capturar el valor total de las sinergias de integración (estimado en US\$570mm), en lugar de cederlo a bajo precio a un operador externo desalineado

Capacidad para generar valor en el portafolio comercial con la administración actual antes de ejecutar iniciativas de optimización de liquidez

Mayor Valor de Largo Plazo para el Tenedor

N E X T

Fuente: Reportes de las compañías.

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






1. Oferta Más Competitiva para los Tenedores de FIBRA Macquarie

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

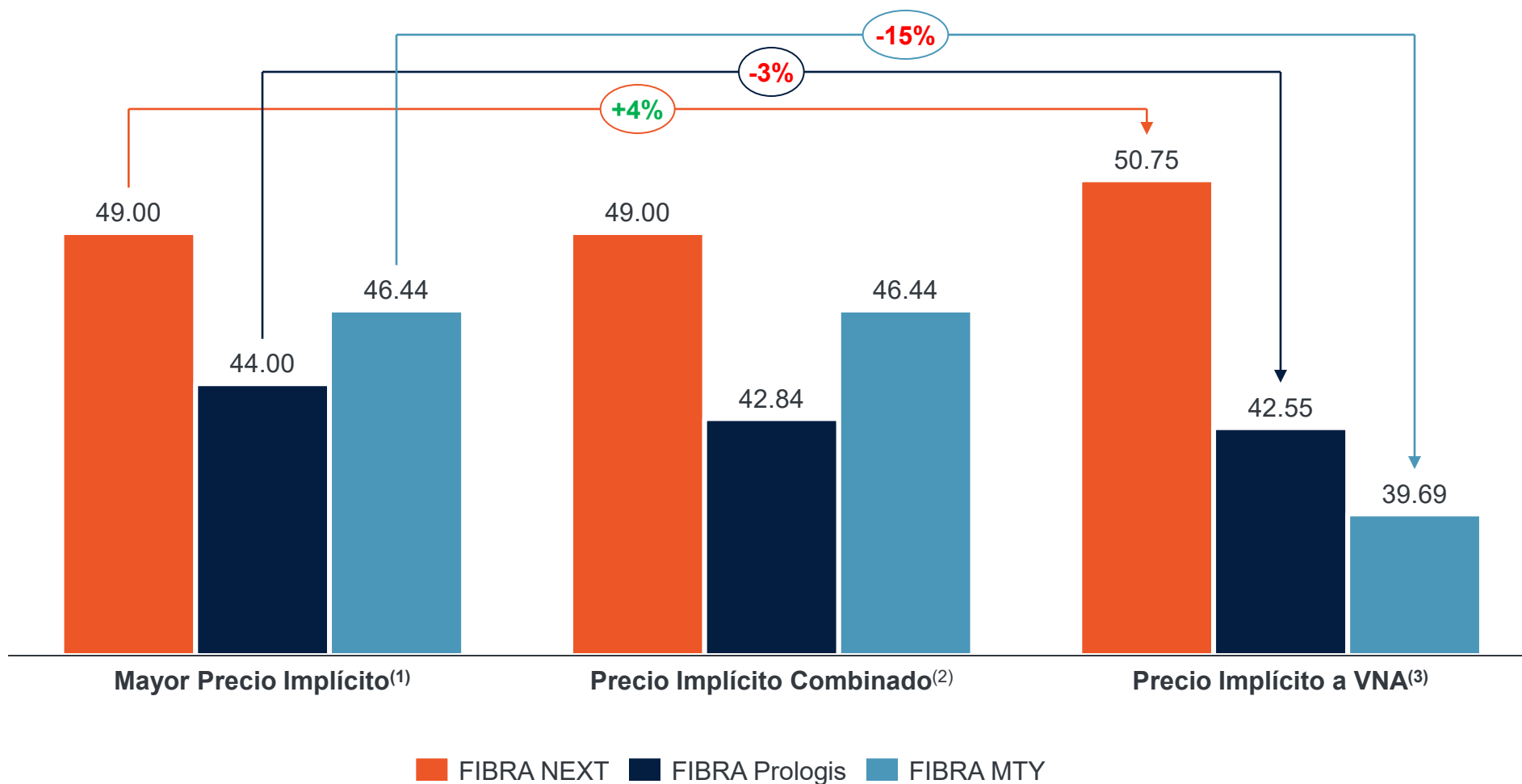
Como resultado de la actual restricción de liquidez, el precio actual del CBFi de FIBRA NEXT presenta un amplio potencial de apreciación

Último precio de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFi) ⁽¹⁾	43.50
Precio no afectado de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFi) ⁽²⁾	38.27

			
Oferta en Efectivo			
Participación de los CBFi en circulación de FIBRA Macquarie (%)	35.0%	30.0%	25.4%
Precio equivalente (Ps.\$ / CBFi)	49.00	44.00	44.00
Oferta de Intercambio			
Relación de intercambio (x)	0.490x	0.535x	3.200x
Precio (Ps.\$ / CBFi)	100.00	79.15 ⁽¹⁾	14.77 ⁽¹⁾
Precio de intercambio (Ps.\$ / CBFi)	49.00	42.35	47.26
Precio Combinado de la Oferta (Ps.\$ / CBFi)	49.00	42.84	46.44
Prima de la Oferta vs. Último Precio de FIBRA Macquarie (%)	12.6%	(1.5%)	6.7%
Prima de la Oferta vs. Precio no Afectado de FIBRA Macquarie (%)	28.0%	11.9%	21.3%
Potencial de Apreciación Derivado de Propuestas Comparables			
VNA ⁽³⁾ por CBFi (Ps. \$ / CBFi)	105.49	78.36	11.94
Prima / (Descuento) a VNA (%)	(5.2%)	1.0%	23.7%
Precio Objetivo ⁽⁴⁾ (Ps. \$ / CBFi)	116.70	83.25	16.55
Apreciación vs. Precio Actual (%)	16.7%	5.2%	12.1%

Precio Implícito de la Oferta vs. Precio Implícito a VNA

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



Fuente: Reportes de las compañías y Refinitiv al 19/05/2026.

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

La Oferta de FIBRA NEXT Contempla el Mayor Componente de Efectivo para los Tenedores de FIBRA Macquarie

(Valor ilustrativo por cada 100 CBFIs de FIBRA Macquarie)

(Ps. \$)



FIBRA M T Y



	Número de CBFIs de FIBRA Macquarie	100	100	100
Efectivo	Componente de Efectivo			
	CBFIs Adquiridos en Efectivo	35	25	30
	Precio de Efectivo (Ps. \$ / CBFI)	\$49.0	\$44.0	\$44.0
	Total Efectivo Recibido	\$1,715	\$1,116	\$1,320
		54%	30%	
CBFIs	Componente de Intercambio (CBFIs)			
	CBFIs Sujetos a Intercambio	65	75	70
	Factor de Intercambio	0.490x	3.200x	0.535x
	CBFIs Recibidos	32	239	37
	Precio (Ps. \$ / CBFI)	\$100.00	\$14.77	\$79.15
	Valor Implícito de CBFIs Recibidos	\$3,185	\$3,527	\$2,964
Total	Valor Total	\$4,900	\$4,644	\$4,284

El Potencial de Apreciación de FIBRA NEXT Continúa Siendo Validado por Terceros

El análisis derivado de las *fairness opinions* publicadas sugiere que FIBRA NEXT ofrece el mayor potencial de apreciación para los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie

Potencial de Apreciación Implícito para los Tenedores de FIBRA Macquarie

(Basado en la valuación pro forma asumiendo una contraprestación 100% en acciones comparada con la valuación *standalone*)

(Ps. \$, salvo que se indique lo contrario)



FIBRA
Macquarie
México

Valor *standalone* por CBFI

\$32.17 - \$52.14

vs.



FIBRA
Macquarie
México

Valor pro forma por CBFI

\$47.14 - \$76.92

=

**Potencial Total
de Apreciación**

44.1% - 47.5%

Comparación del Potencial de Apreciación Implícito Derivado de las *Fairness Opinions* de las Ofertas

(Con base en el punto medio de la valuación pro forma asumiendo una contraprestación 100% en acciones)⁽¹⁾



46.2%



11.9%⁽²⁾

$\Delta=34.3\%$

FIBRAMTY

35.6%

$\Delta=10.6\%$

Consideraciones Importantes:

- ✓ Basado en un análisis elaborado por un tercero 100% independiente, para el comité independiente de FIBRA Macquarie
- ✓ Incluye ciertas perspectivas y supuestos considerados por la administración de FIBRA Macquarie (por ejemplo, proyecciones y ahorros de costos)
- ✓ Incluye distintos escenarios sobre el posible efecto del pago asociado a la terminación del contrato de administración

Fuente: *Fairness opinions* públicas emitidas por el comité técnico de FIBRA Macquarie.

Notas: (1) Con base en el potencial de apreciación implícito del punto medio de la valuación pro forma (asumiendo una contraprestación 100% en acciones) y el punto medio de la valuación *standalone*. El punto medio se calculó como el promedio entre el rango bajo y alto de cada una de las ofertas. (2) Con base en la *fairness opinion* publicada el 21/04/2026, previo a que FIBRA Prologis incrementara la contraprestación en acciones de su oferta a 0.535x (vs. 0.525x previamente).

2. FIBRA NEXT: El Crecimiento Integrado Crea el Mayor Potencial de Valorización



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

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

Sinergias Potenciales Estimadas de la Plataforma pro forma

(US\$ mm)

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

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

Valor para los Tenedores de CBFIs

(Capitalizado al múltiplo actual de FIBRA NEXT de 14.5x FV / EBITDA)

~US\$220mm

(de sinergias operativas)

+

~US\$350mm

(de sinergias de G&A)

=

Creación de Valor Total⁽²⁾

~US\$570mm

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

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

Cálculo Ilustrativo por m² Desarrollado

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

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

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

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

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

Creación de Valor de Desarrollo por m²

\$350 / m²



Desarrollo Potencial Objetivo

13.5mm m²(2)



Creación de Valor Potencial

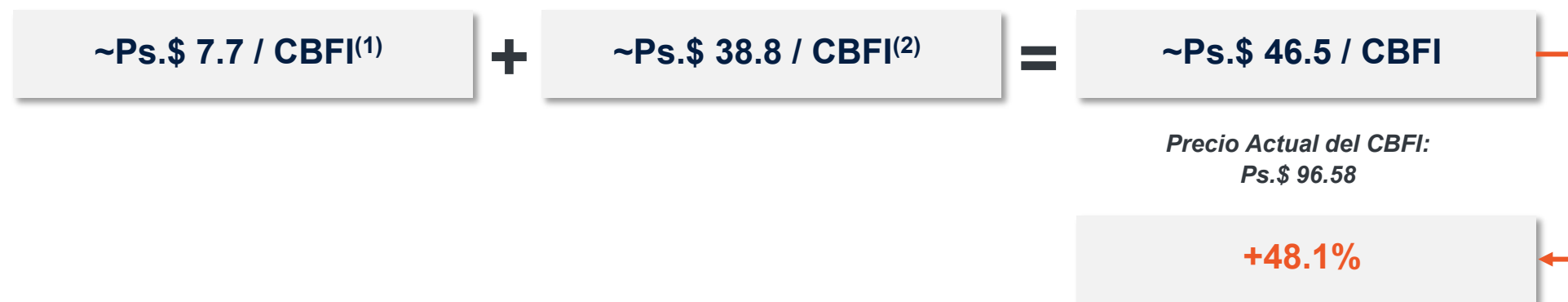
US\$4,700mm+

Ninguna Otra Plataforma Combinada Crea Más Valor que FIBRA NEXT

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



Efecto Ilustrativo por CBFI



3. Claridad en el Tratamiento del Administrador de FIBRA Macquarie



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

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

Preservación Inmediata de Valor

- Internalizar al administrador externo actual detonaría un potencial **pago por terminación**
- Mantener a Macquarie **evita una fuga inmediata de valor, preservando efectivo para proyectos que generan valor y evitando decisiones subóptimas bajo la presión de la transacción**
- Cualquier costo potencial por la remoción del administrador sería **asumido por FIBRA NEXT después del cierre, sin impacto inmediato para los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie y más que compensado por la creación de valor derivada de la integración (~US\$570mm)**

Continuidad Operativa

- Macquarie **ha operado el portafolio desde 2012**, con **relaciones profundas con inquilinos** y ejecución probada en 245 activos industriales y 17 comerciales
- **Evita la reconfiguración de sistemas**, reporte e interfaces con inquilinos posterior al cierre, asegurando una transición fluida
- Aprovecha el **conocimiento de primera mano** del equipo de administración de FIBRA NEXT **sobre el portafolio**
- Capacidad probada para **extraer y maximizar valor del portafolio comercial**

Flexibilidad Estructural

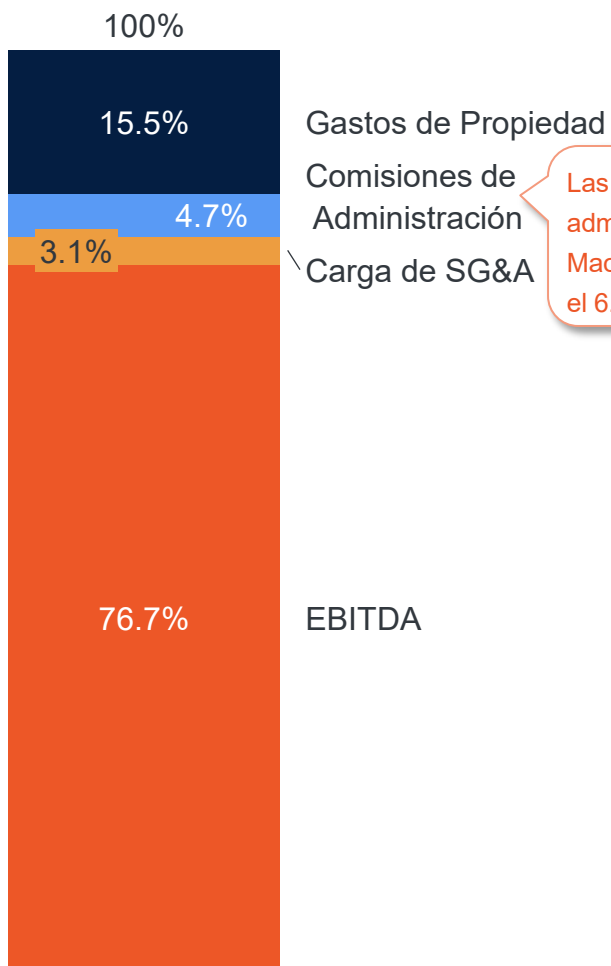
- El vehículo combinado estará sujeto a los **estándares de gobierno corporativo**, prácticas de divulgación y supervisión institucional de FIBRA NEXT
- FIBRA NEXT mantiene la capacidad de evaluar y **optimizar el esquema de administración en el tiempo**
- FIBRA NEXT **interactuará con todos los grupos de interés** una vez que tenga el control para negociar un resultado óptimo en **el mejor interés de todas las partes**

Transición Fluida

- Raúl Gallegos, CEO de FIBRA NEXT, dirigió GE Capital Real Estate México / Intramerica (~200 edificios, ~2mm m²) — la plataforma vendida a FIBRA Macquarie en su formación en 2012
- El **conocimiento de primera mano de los activos**, equipo operativo, arrendatarios y huella operativa **acorta la curva de aprendizaje tras el cierre y reduce el riesgo de ejecución**

La Carga de Comisiones de Macquarie Sobre la Entidad Combinada Sería Mínima

Desglose de los Ingresos de FIBRA Macquarie

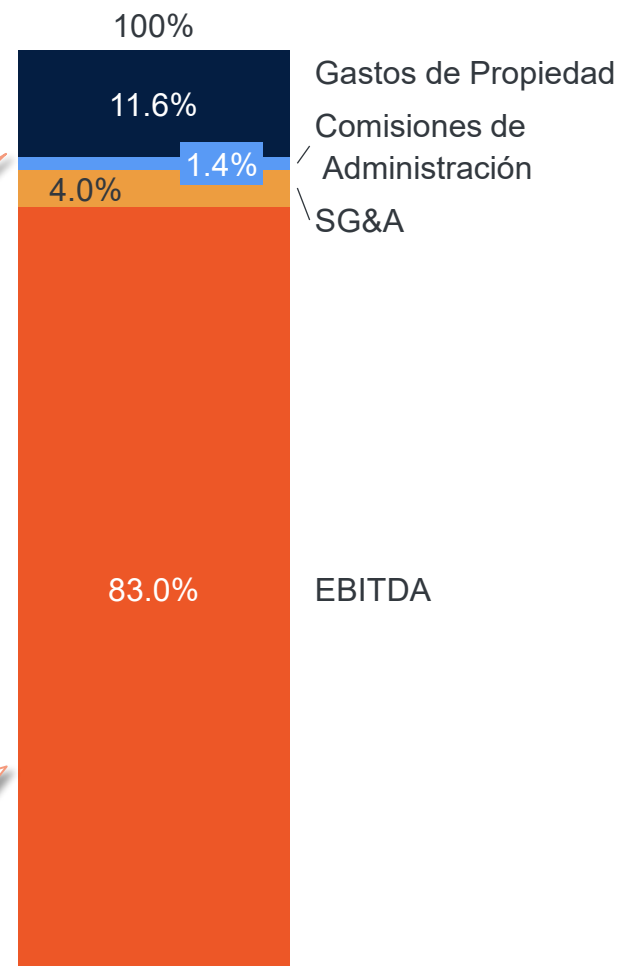


Las comisiones de administración de Macquarie erosionan el 6.1% del EBITDA

Las comisiones de Macquarie dentro de FIBRA NEXT solo costarían el 1.7% del EBITDA consolidado

Mayor margen de EBITDA vs. Macquarie *standalone*, impulsado por: plataforma internalizada, sinergias operativas y de SG&A que compensan la carga de comisiones

Desglose de los Ingresos de la Entidad Combinada



FIBRA
Macquarie
México



Anexo







Plataforma Pro Forma Internalizada Más Eficiente del Mercado

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

Comparación de la Carga Total de G&A

(US\$ mm)

								
	2025 FY Actual	2026E	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma	
Carga Total de G&A	22 ⁽³⁾	35 ⁽⁴⁾	37 ⁽⁵⁾	83 ⁽⁵⁾	99	21 ⁽⁷⁾	21	
		8%		20%		0% ?		
ABG	3,274	8,559	11,833	9,341	12,615	2,442	5,716	
		38%		35%		134%		
G&A / ABG Total	68bps	41bps	32bps	88bps	79bps	85bps	36bps	

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

Baja

La escala y la posición de administración interna de NEXT permiten absorber los ABG de manera eficiente

Media

La administración externa impulsa un mayor nivel de G&A

Alta

Los ABG se más que duplican – es probable que requiera G&A adicional para su gestión

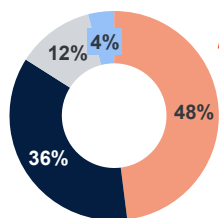
Fuente: Reportes de las compañías.

Notas: Moneda en US\$. (1) Según la presentación a inversionistas de FIBRA Prologis publicada el 07/04/2026. (2) Según la presentación a inversionistas de FIBRA MTY publicada el 17/04/2026. (3) Incluye comisiones de administración, honorarios profesionales, legales y otros gastos. (4) 1T26, gastos corporativos anualizados. (5) pro forma posterior a la internalización de FIBRA Macquarie, eliminando la comisión de administración de activos de Macquarie. (6) Incluye comisión de administración de activos, honorarios profesionales y comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada por FIBRA Prologis desde su OPI: ~\$16mm). (7) Incluye honorarios profesionales, comisión de incentivo (comisión de incentivo promedio pagada en los últimos 4 años: ~\$5mm) y otros G&A. asume la eliminación de la comisión de administración de Macquarie.

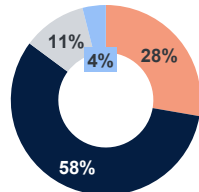
Portafolio Combinado Altamente Complementario



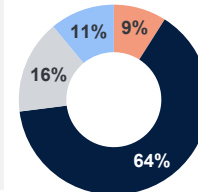
ABR por Región



✓ Exposición líder en el centro de México, brindando acceso al mercado más dinámico del país



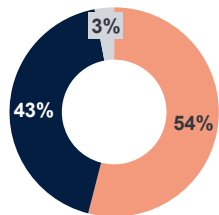
Alta concentración en mercados del norte, con exposición limitada a los centros de consumo del centro



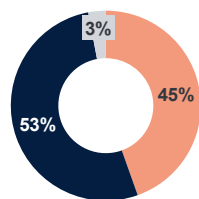
Presencia predominantemente en el norte, con menor participación en regiones del centro de alto crecimiento

Centro Norte Bajío y Oeste Otros

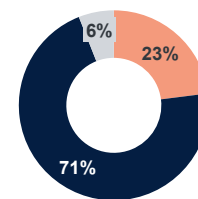
ABR por Industria



✓ Exposición a logística y manufactura, capturando tanto el consumo doméstico como el crecimiento impulsado por las exportaciones



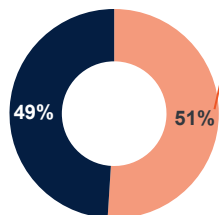
Mayor inclinación hacia activos de manufactura, con una exposición comparativamente menor a las tendencias de crecimiento logístico



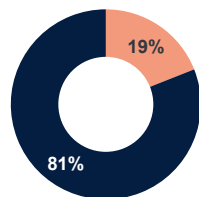
Fuerte concentración en manufactura, limitando la exposición al segmento logístico de más rápido crecimiento

Logística Manufactura Otros

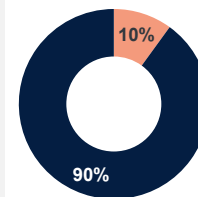
Ingresos por Moneda



✓ La exposición cambiaría más equilibrada, proporcionando una cobertura natural entre flujos de efectivo en US\$ y Ps. \$.



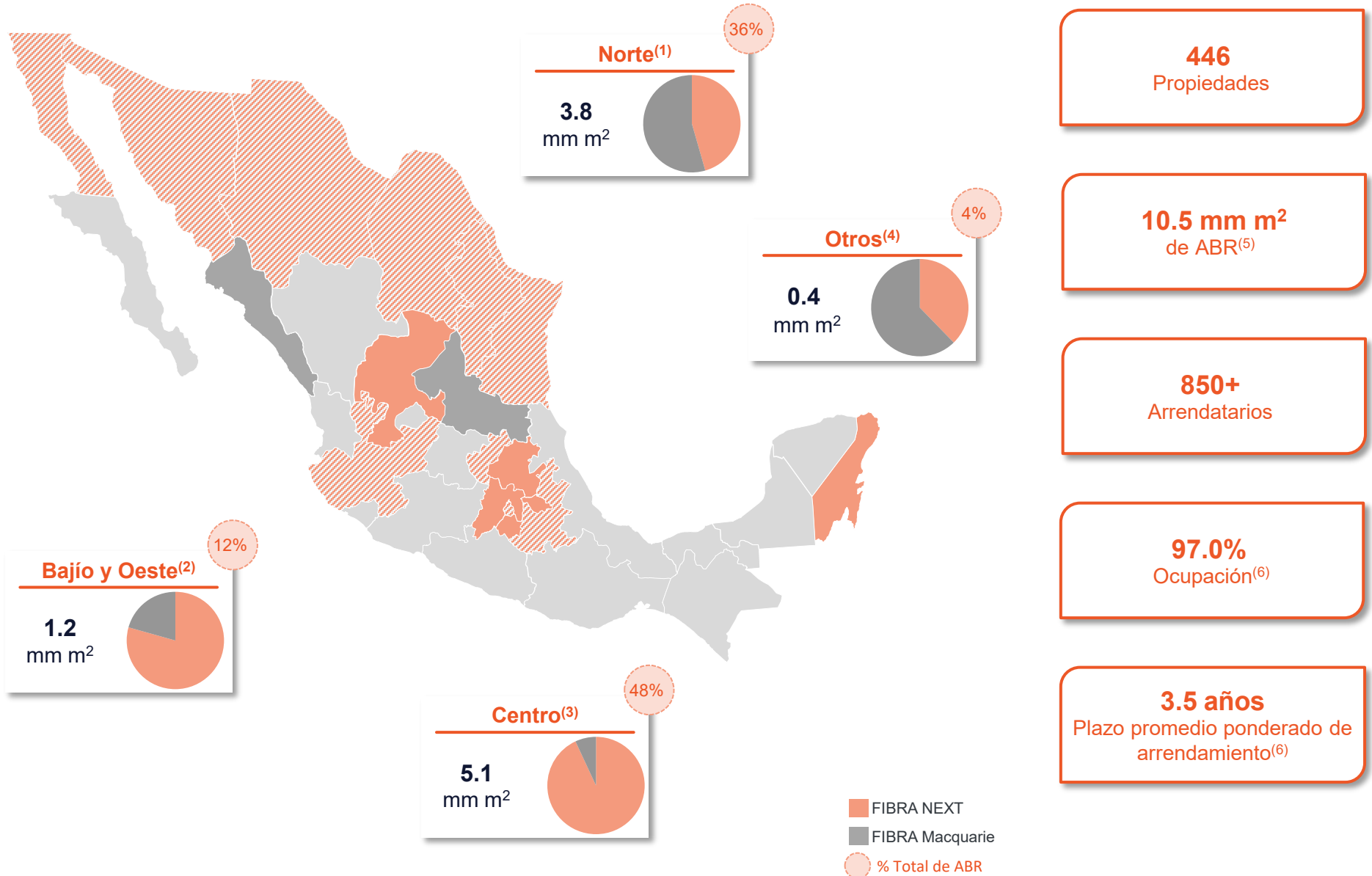
Ingresos fuertemente denominados en US\$, con diversificación limitada de la exposición a moneda local



Ingresos predominantemente vinculados al US\$, reduciendo la participación en el potencial de apreciación de la moneda doméstica

Ps.\$ US\$

Consolidando y Fortaleciendo la Presencia en los Mercados del Norte



Fuente: Reportes de la compañía al 4T25 y última presentación a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.

Notas: Cifras pro forma que incluyen la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluye el portafolio comercial de FIBRA Macquarie. (1) Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. (2) Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. (3) Centro incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. (4) Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (5) 113.1 mm ft². (6) Promedio ponderado por ABR.



N E X T

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY