



FIBRA
Macquarie
México



Una Propuesta de Valor Diferenciada

Abril 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.



Índice

1. Resumen de la Oferta	5
2. FIBRA NEXT: El Crecimiento Integrado Crea el Mayor Potencial de Valorización	10
3. Puntos Destacados de la Inversión	14
Anexo	24

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.\$47.50 por CBFI⁽¹⁾ con el mayor porcentaje en efectivo (35% de los CBFIs por ~Ps.\$13,250 mm)

CBFIs ofrecidos con un descuento del ~10% 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



1. Resumen de la Oferta

Resumen de la Oferta

Detalles de la Oferta

- **Consideración en acciones y efectivo** (a elección del tenedor de certificados)
 - **Factor de intercambio** fijo de **0.475x** CBFIs de FIBRA NEXT por cada CBFI de FIBRA Macquarie
 - **Efectivo de Ps.\$47.50** por CBFI de FIBRA Macquarie (monto máximo en efectivo de \$13,255,301,975, equivalente al 35% del total de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie)
- **Precio implícito combinado de la oferta de Ps.\$47.50⁽¹⁾** por CBFI
 - Representa una **prima del 24.1% sobre el precio no afectado de FIBRA Macquarie** por CBFI⁽²⁾

Condicionalidad

- Aceptación mínima del 50.1% del total de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie
- Aprobación de la CNA

Contrato de Administración

- **Sin requisito de internalización inmediata** – continuidad de la administración preservada
- FIBRA NEXT negociará con Macquarie un resultado que sea **favorable para todos los grupos de interés**
- Este enfoque proporciona **certeza y plena alineación** con los tenedores

Aprobaciones Corporativas y Regulatorias

- **Aprobación de los tenedores de certificados** de FIBRA NEXT recibida (13 de abril)
- **Trámites ante CNBV y CNA realizados** (27 de marzo y 6 de abril, respectivamente)

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

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

Preservación Inmediata de Valor

- 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 (~US\$800mm)
- 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**

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

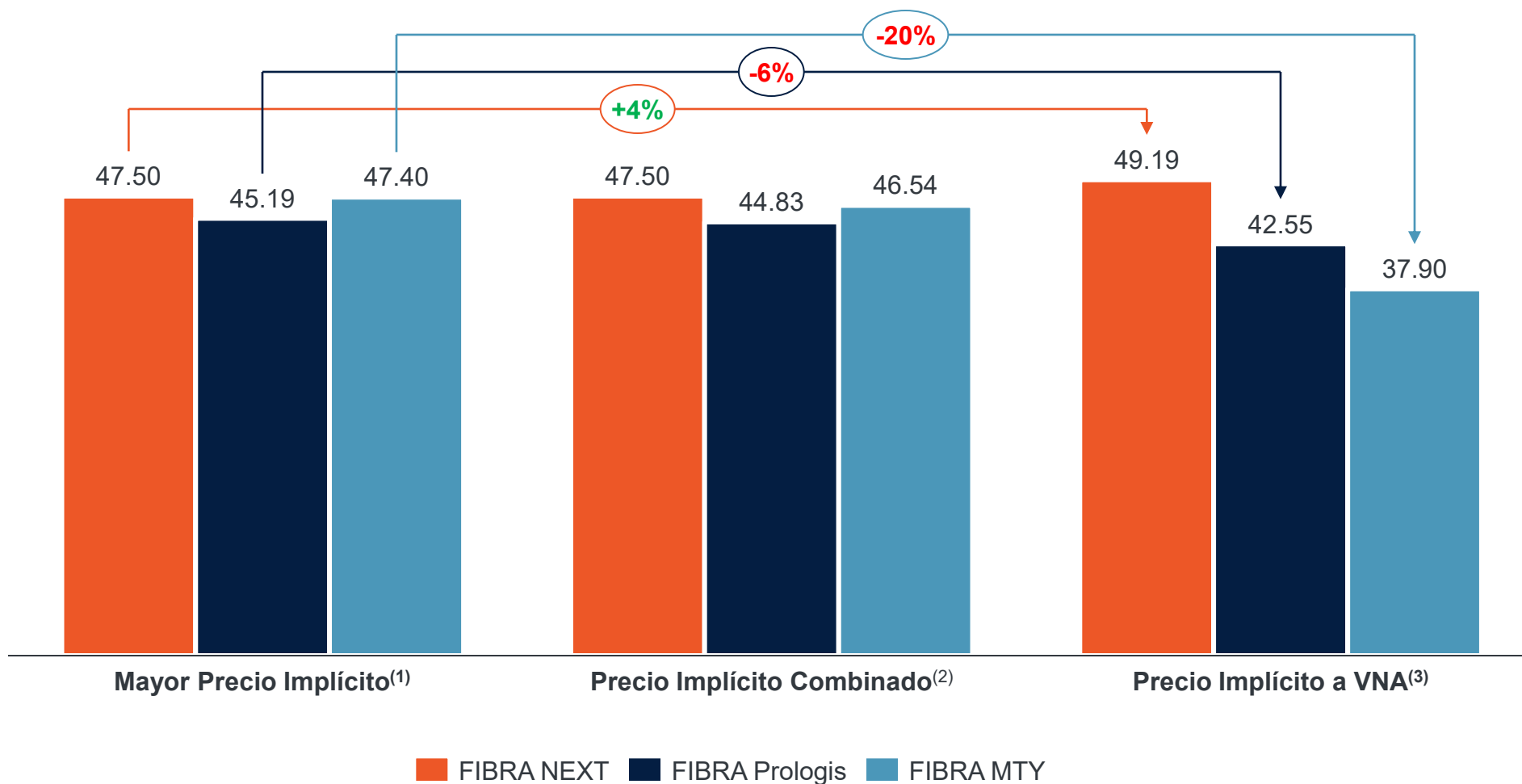
Como resultado de la actual restricción de liquidez, el precio actual del CBFi de FIBRA NEXT presenta un amplio potencial de apreciación

Último precio de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFi) ⁽¹⁾	44.27
Precio no afectado de FIBRA Macquarie (Ps.\$ / CBFi) ⁽²⁾	38.27

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

Precio Implícito de la Oferta vs. Precio Implícito a VNA

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



Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 24/04/2026.

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

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

- ✓ 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



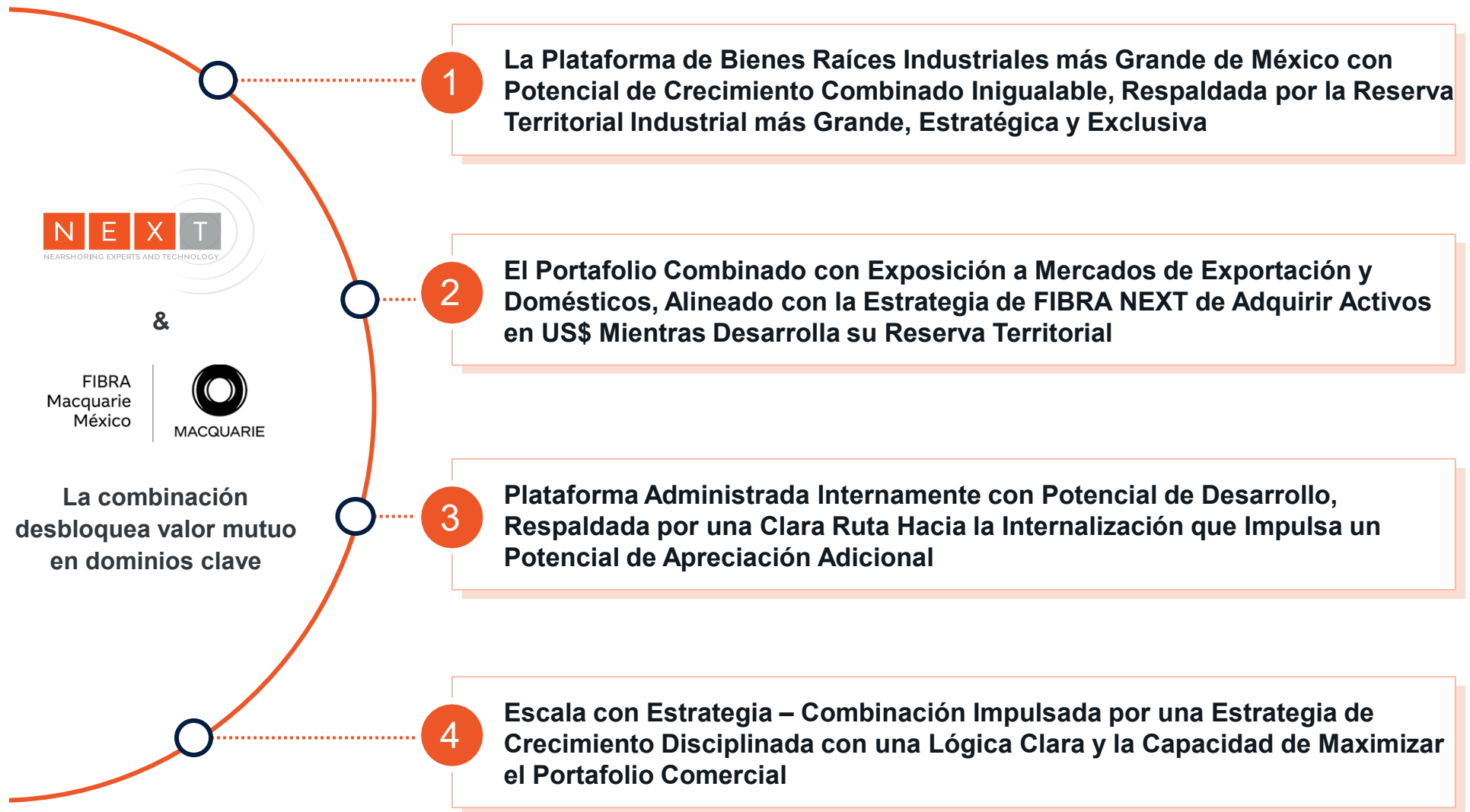
Efecto Ilustrativo por CBFI



3. Puntos Destacados de la Inversión



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

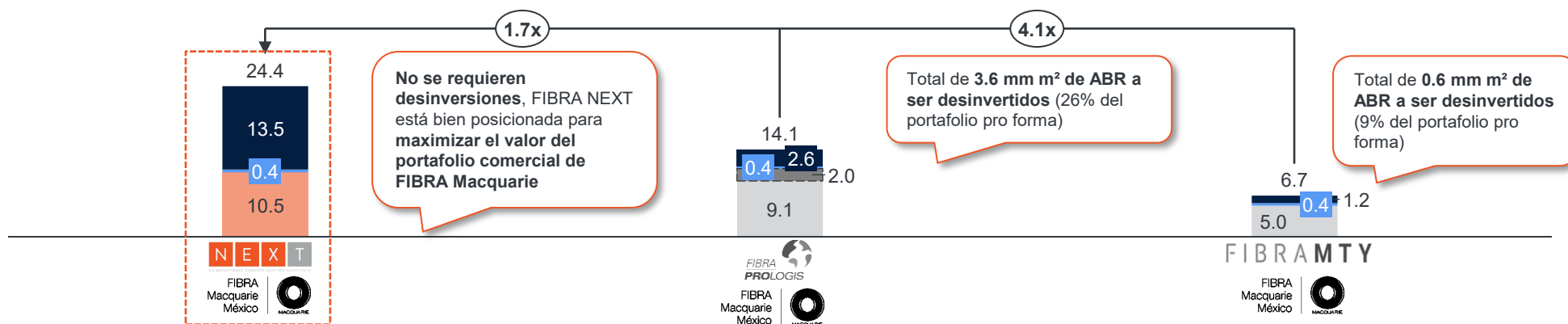


1 La Plataforma de Bienes Raíces Industriales más Grande de México con Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable, Respaldada por la Reserva Territorial Industrial más Grande, Estratégica y Exclusiva

Área Bruta Rentable

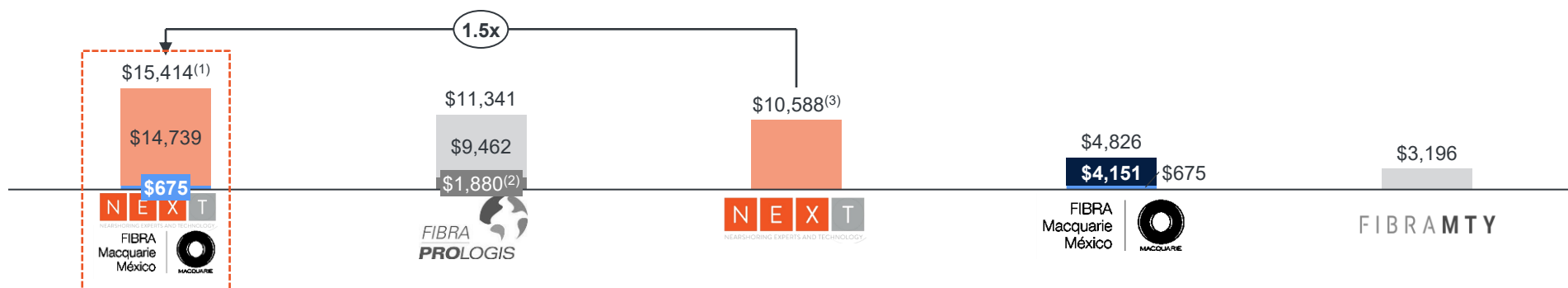
(mm m²)

- División comercial de FIBRA Macquarie
- Acceso a reserva territorial para desarrollo
- No estratégico



Ingresos Anuales por Rentas

(Ps.\$ mm)



ION (Ps.\$ mm)

\$14,550

\$10,843

\$10,052

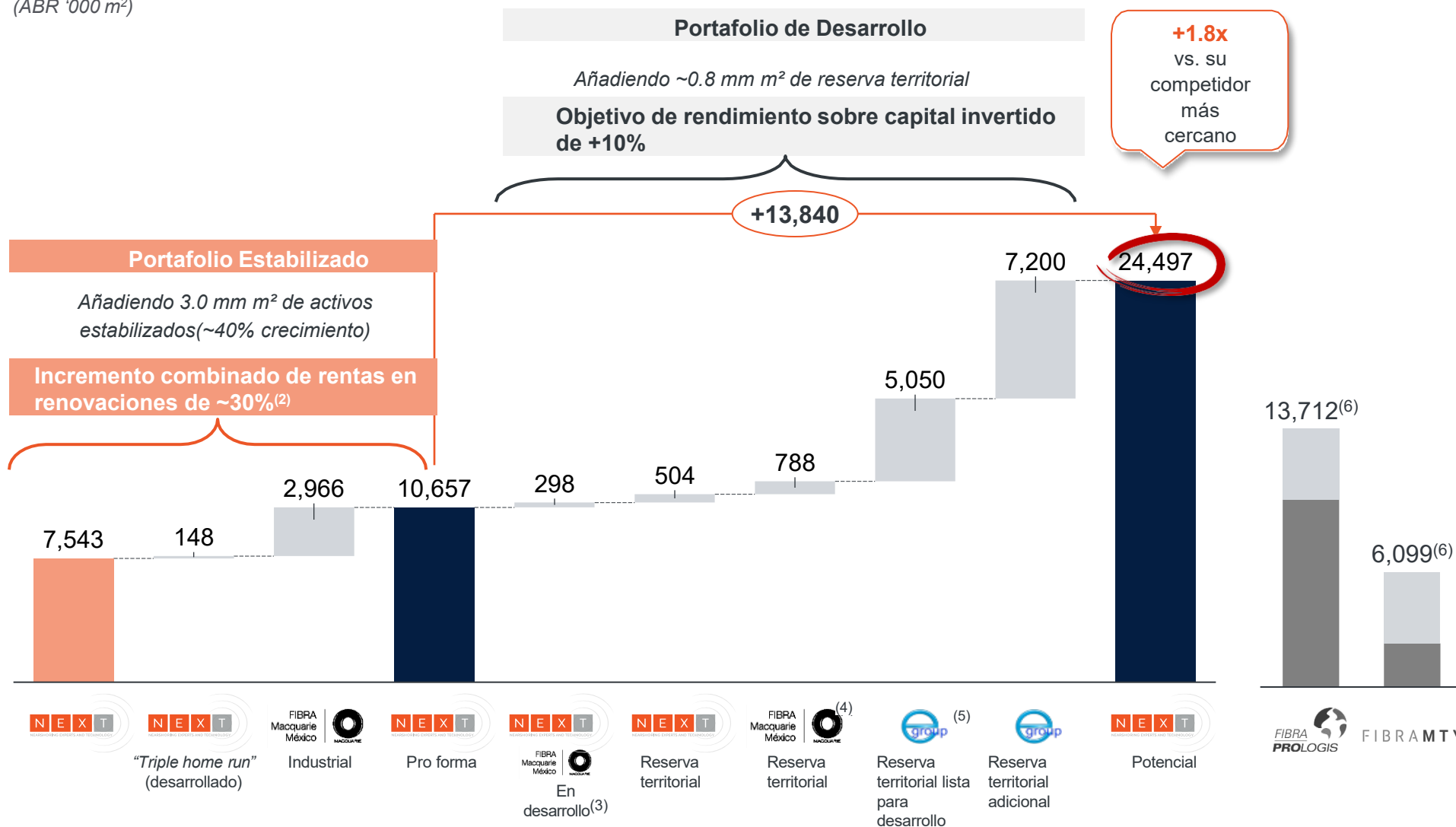
\$4,498

\$3,085

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

Desglose de ABR⁽¹⁾

(ABR '000 m²)



Fuente: Reportes de las compañías al 4T25 y últimas presentaciones a inversionistas a noviembre de 2025 para FIBRA NEXT.

Notas: (1) Considera el portafolio industrial estabilizado y el ABR en desarrollo, en expansión o estabilización. (2) Ponderado por ABR. (3) Incluye 262 mil m² del portafolio "triple home run" y 36 mil m² de ABR del portafolio industrial de FIBRA Macquarie. (4) Incluye la adquisición de 316 mil m². (5) Considera la adquisición del portafolio THR. (6) Incluye ABR total y reserva territorial, y 3.7 mm m² del ABR industrial y reserva territorial de FIBRA Macquarie.

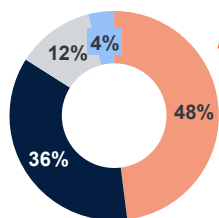
1 La Plataforma de Bienes Raíces Industriales más Grande de México con Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable, Respaldada por la Reserva Territorial Industrial más Grande, Estratégica y Exclusiva (cont.)

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

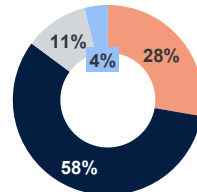
2 El Portafolio Combinado con Exposición a Mercados de Exportación y Domésticos, Alineado con la Estrategia de FIBRA NEXT de Adquirir Activos en US\$ Mientras Desarrolla su Reserva Territorial



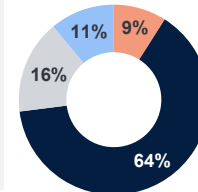
ABR por Región



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



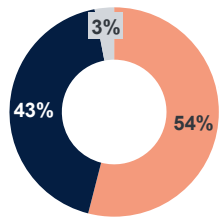
Alta concentración en mercados del norte, con exposición limitada a los centros de consumo del centro



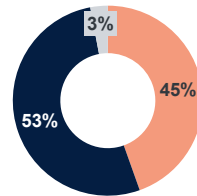
Presencia predominantemente en el norte, con menor participación en regiones del centro de alto crecimiento

Centro Norte Bajío y Oeste Otros

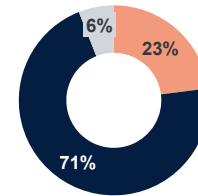
ABR por Industria



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



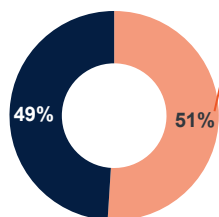
Mayor inclinación hacia activos de manufactura, con una exposición comparativamente menor a las tendencias de crecimiento logístico



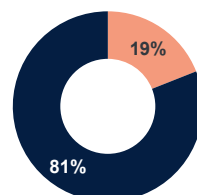
Fuerte concentración en manufactura, limitando la exposición al segmento logístico de más rápido crecimiento

Logística Manufactura Otros

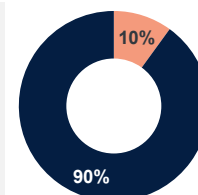
Ingresos por Moneda



✓ 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

Pes. \$ US\$

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

Lista Extensa y Confiable de Clientes

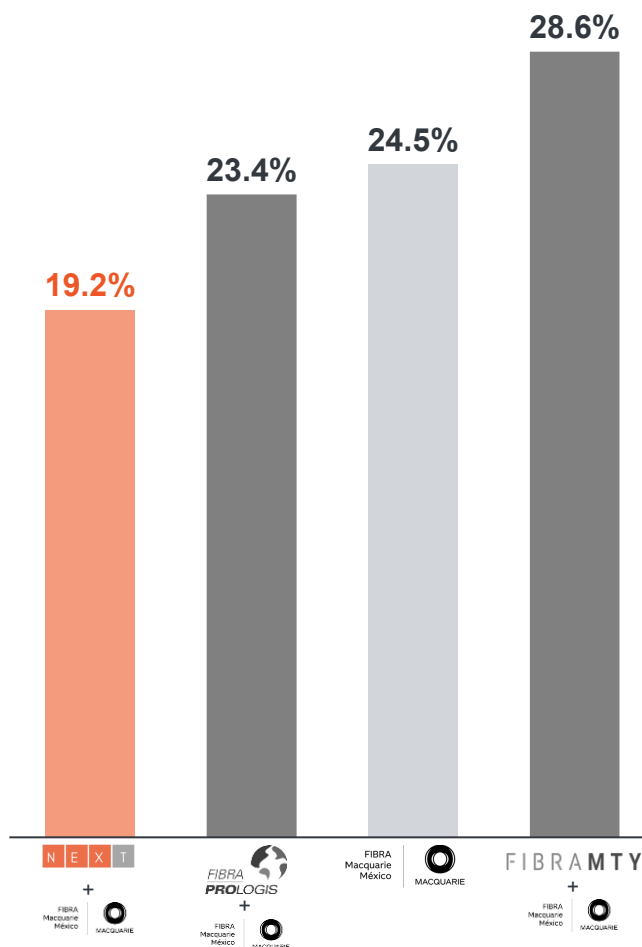


Principales Arrendatarios



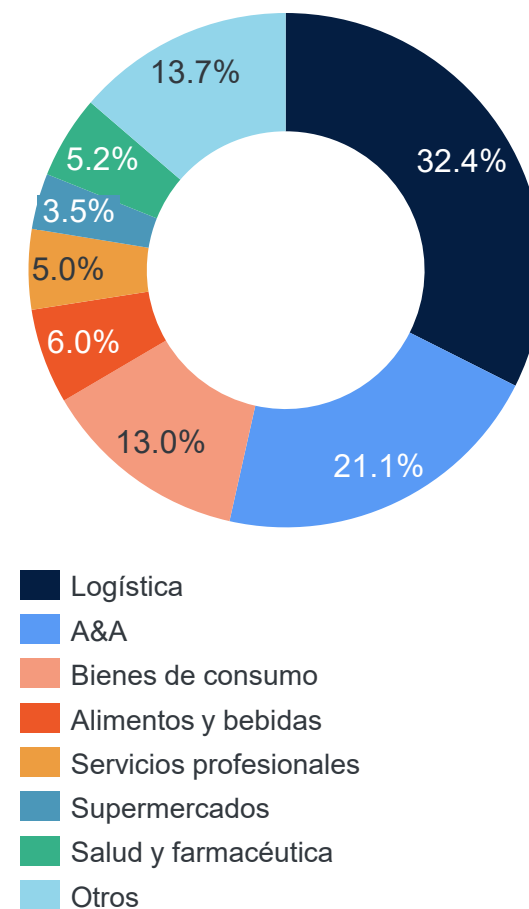
El Portafolio Más Diversificado

Top 10 Arrendatarios como % de la Renta Base Anualizada Total








Arrendatarios de Diferentes Industrias

% del ABR Total



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

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





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

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

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

Comparación de la Carga Total de G&A

(US\$ mm)

				 (1)	 (2)		
	2025 FY Actual	2026E	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma	2025 FY Actual	Pro Forma
Carga Total de G&A	22 (3)	35 (4)	37 (5)	83 (5)	99	21 (7)	21
		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.

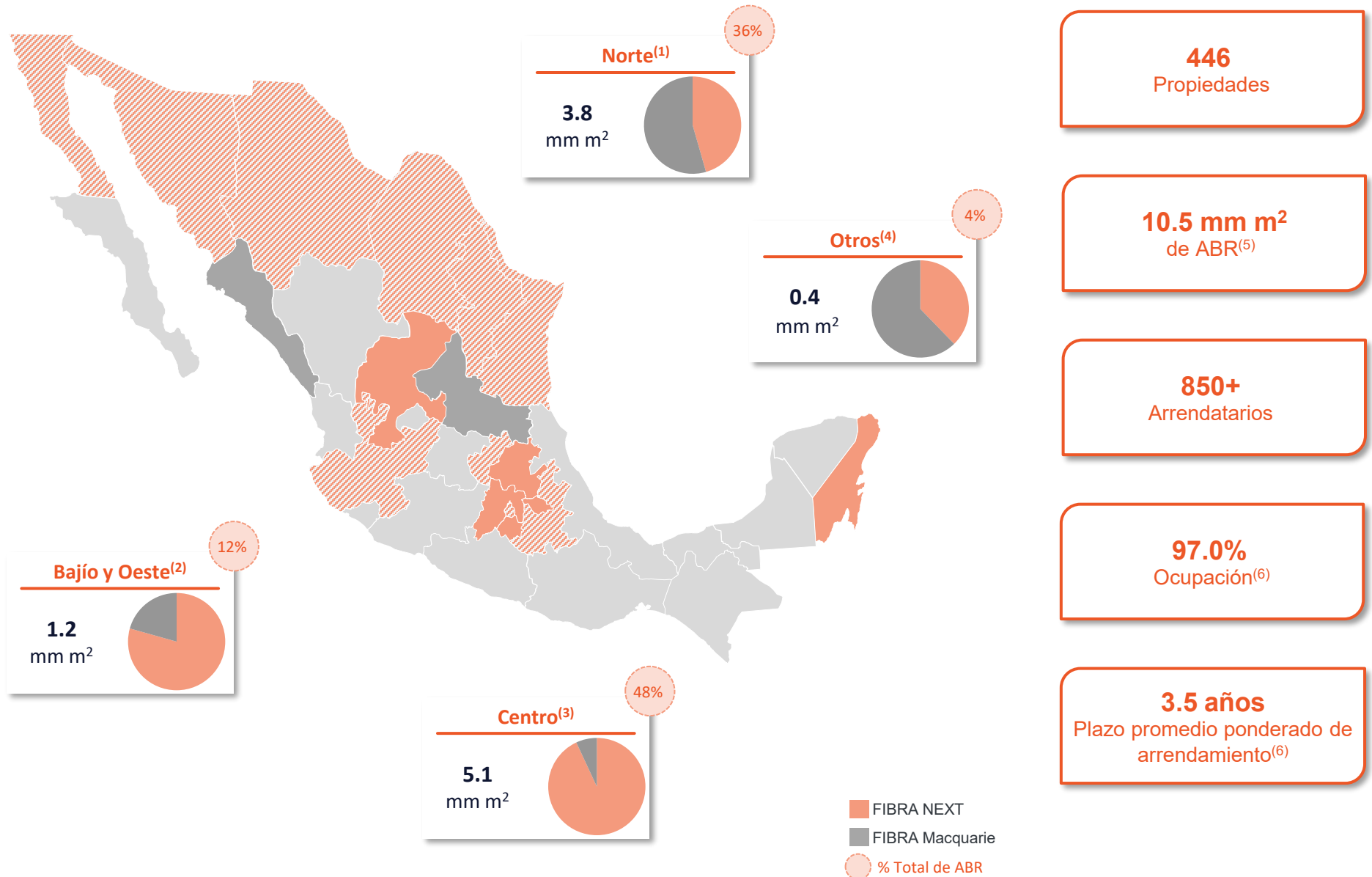
4 Escala con Estrategia – Combinación Impulsada por una Estrategia de Crecimiento Disciplinada con una Lógica Clara y la Capacidad de Maximizar el Portafolio Comercial

			
Ajuste Estratégico del Portafolio Adquirido	✓✓✓	✓	✓✓
Desinversiones Requeridas	✓ Ninguna	3.6 mm m ² (1) ✗ 31% del portafolio(2)	0.6 mm m ² ✗ 10% del portafolio(2)
Consideraciones Clave	✓ FIBRA NEXT espera adquirir y mantener la totalidad del portafolio ✓ FIBRA NEXT se beneficia de conocimiento institucional de primer nivel en relación con el portafolio comercial de FIBRA Macquarie	✗ Sin una estrategia clara para el portafolio fuera de sus mercados objetivo ✗ Activos de Terrafina aún en cartera generan confusión estratégica ✗ ~50% del portafolio potencial adquirido de FIBRA Macquarie requerirá ser desinvertido ✗ Falta de capacidad para maximizar el valor del portafolio comercial adquirido	✗ En proceso de desinversión del portafolio de oficinas y comercial ✗ Falta de capacidad para maximizar el valor del portafolio comercial adquirido

Anexo



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.

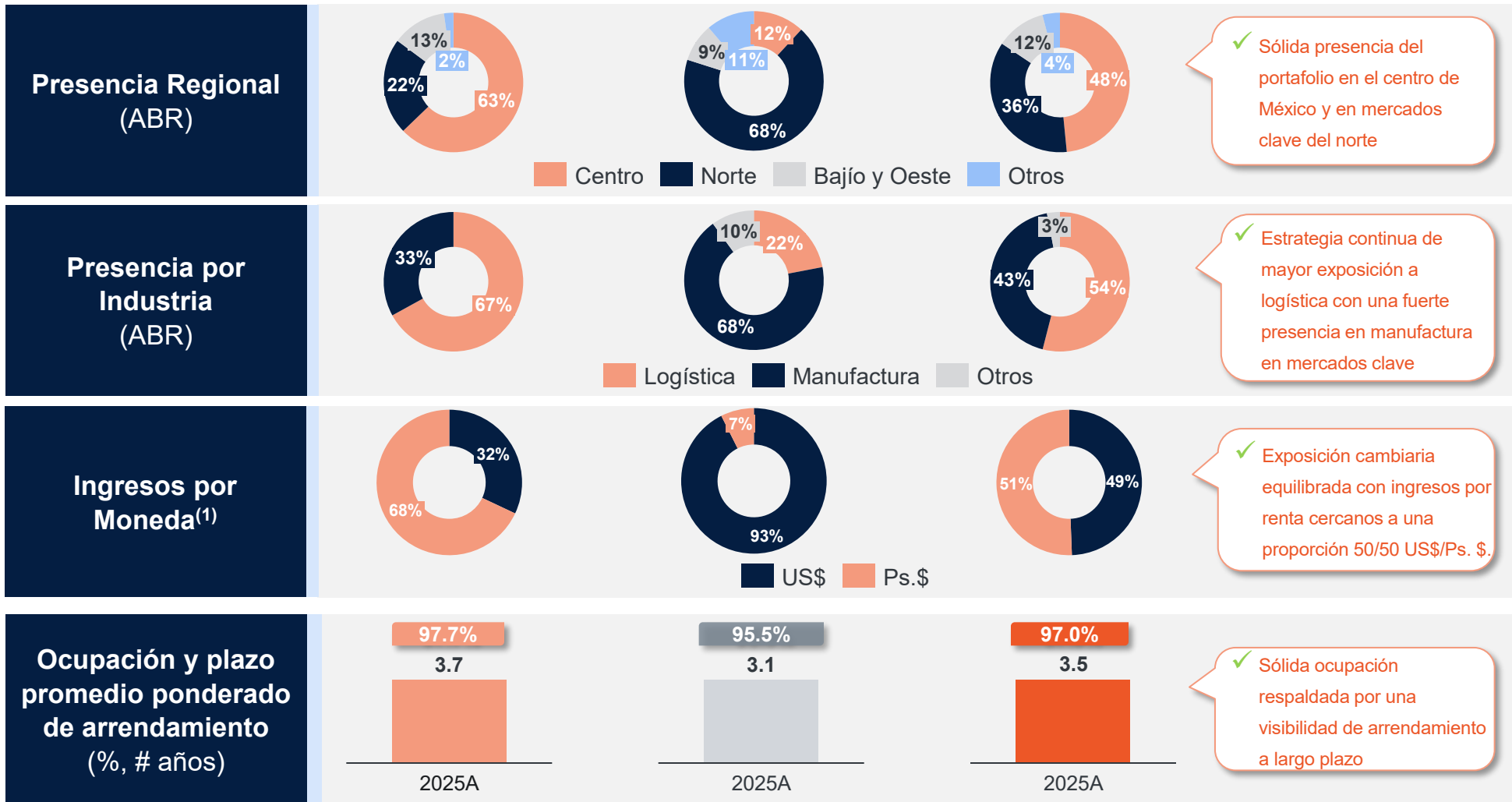
Portafolio Industrial Combinado Pro Forma

N E X T

FIBRA
Macquarie
México



Combinado



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

N E X T

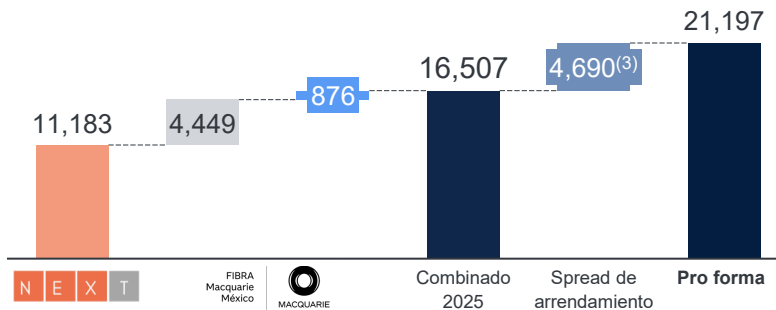
Fuente: Información Suplementaria de FIBRA NEXT y FIBRA Macquarie (4T 2025). Notas: FIBRA NEXT no incluye el portafolio "triple home run". Sólo considera el portafolio industrial de FIBRA Macquarie. (1) Considera financieros pro forma 2025.

Métricas Clave del Portafolio Combinado Pro Forma Industrial

FIBRA Macquarie división comercial⁽¹⁾

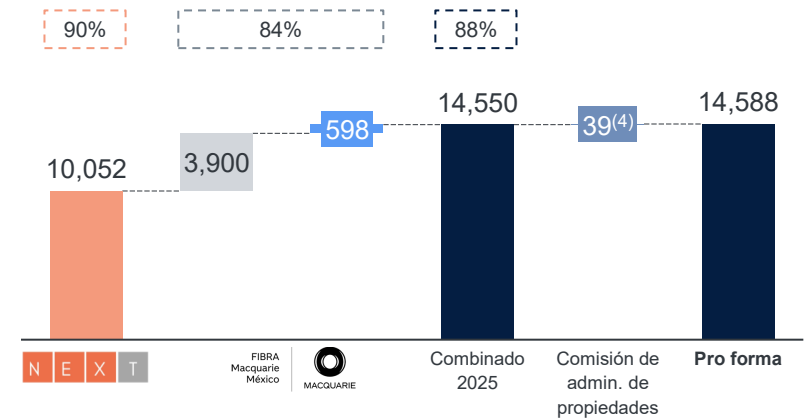
Ingresos⁽²⁾ 2025A

(Ps. \$mm)



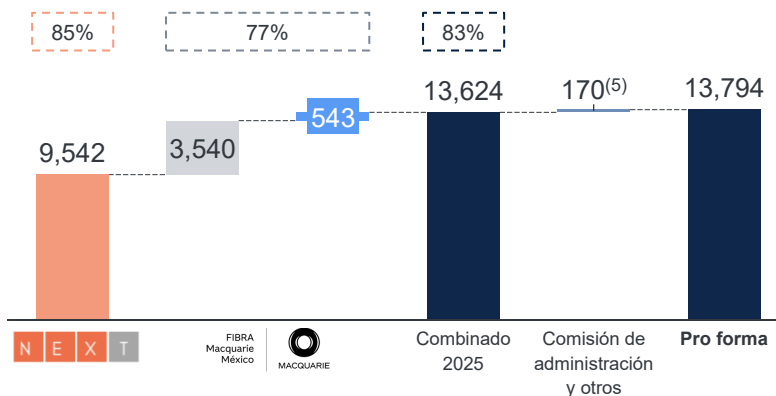
ION⁽²⁾ & Margen ION 2025A

(Ps. \$mm, %)



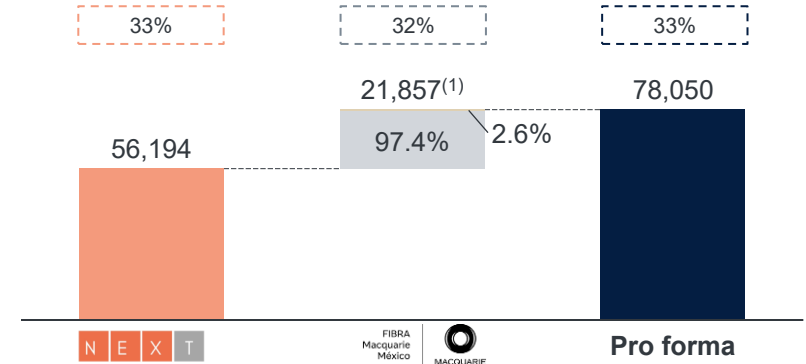
EBITDA⁽²⁾ & Margen EBITDA 2025A

(Ps. \$mm, %)



Deuda financiera & LTV 2025A

(Ps. \$mm, %)

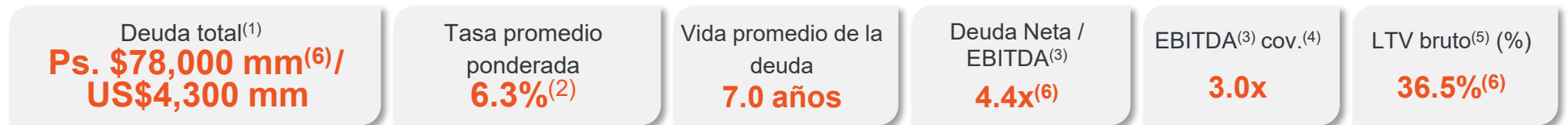


Fuente: Reportes financieros de la compañía.

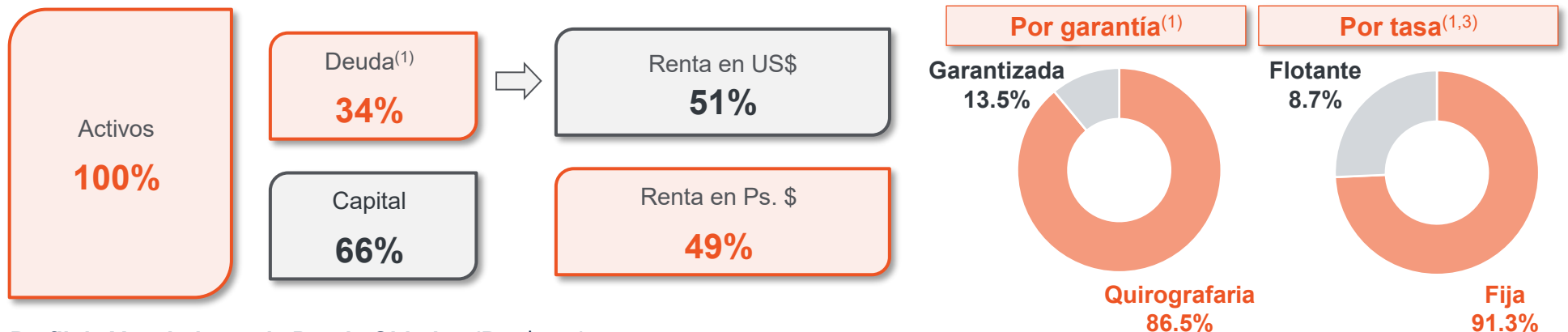
Notas: FIBRA NEXT no incluye el portafolio "triple home run". (1) Incluye combinado proporcionalmente el portafolio comercial de FIBRA Macquarie. (2) Considera financieros pro forma 2025. (3) Asume un spread de arrendamiento del 30% del portafolio combinado, no considera el spread de arrendamiento de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

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

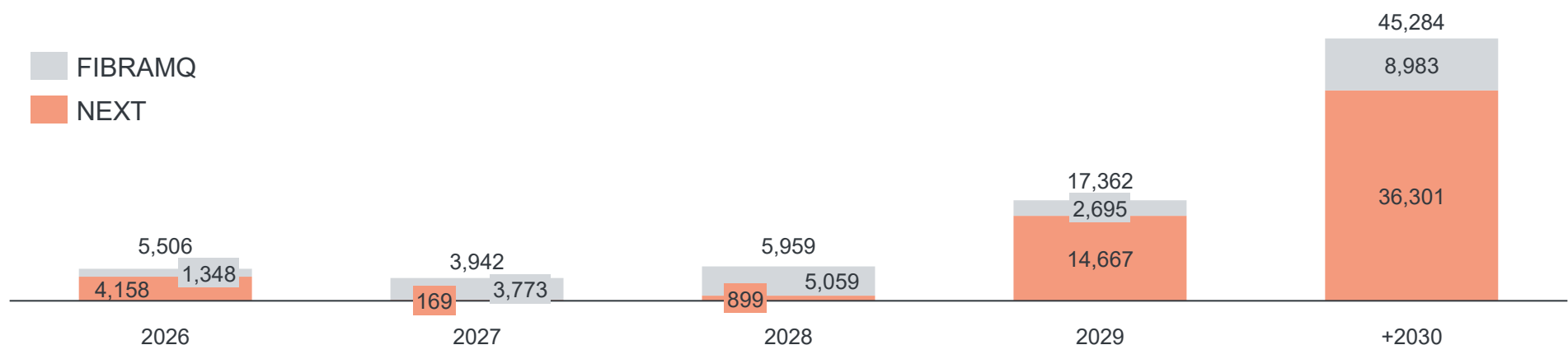
Puntos Destacados del Perfil de Deuda (FIBRA NEXT + FIBRA Macquarie)



Desglose de la Deuda



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



Fuente: Reportes de resultados de FIBRA NEXT y FIBRA Macquarie al 4T23. Las cifras no incluyen financiamiento para adquisiciones. Las métricas asumen un ratio de pago de efectivo del 35%.

N E X T

Notas: (1) Cifras convertidas a Ps. \$17.9667 por US\$ para fines ilustrativos y excluye el financiamiento de la adquisición. (2) Tasa de interés promedio ponderada. (3) Considera la cifra de EBITDA pro forma de NEXT y el EBITDA reportado de FIBRA Macquarie al YE2025 (excluyendo sinergias potenciales). (4) Asumiendo gastos por intereses a la tasa de interés promedio ponderada. (5) Deuda total sobre propiedades de inversión. (6) Cifras de apalancamiento pro forma de Ps. \$92,000 mm representando un LTV de 39.8%, Deuda Neta / EBITDA 5.5x y cobertura de intereses de EBITDA de 2.7x.

Reserva Territorial de FIBRA NEXT

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

Puntos Clave

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

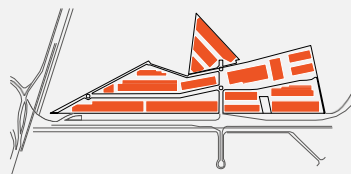
Presencia Geográfica de ABR Desarrollable de e-Group



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

T-MEXPARK

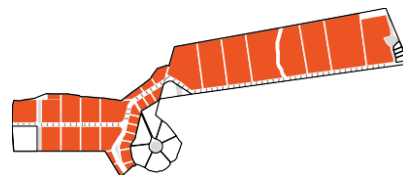
Estado de México
Cerca del Aeropuerto Santa Lucía



- Reserva territorial: 6mm m² (64.6mm ft²)
- ABR: **3mm m² (32.3mm ft²)**
- Ingresos por Renta: ~Ps. \$7,000mm

EIMarqués Park

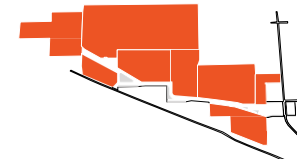
Querétaro
Acceso a la carretera México-Querétaro



- Reserva Territorial: 1.7mm m² (18.3mm ft²)
- ABR: **0.9mm m² (9.7mm ft²)**
- Ingresos por Renta: ~Ps. \$1,600mm

Toluca Park 3000

Estado de México
A 15 min del Aeropuerto Internacional de Toluca

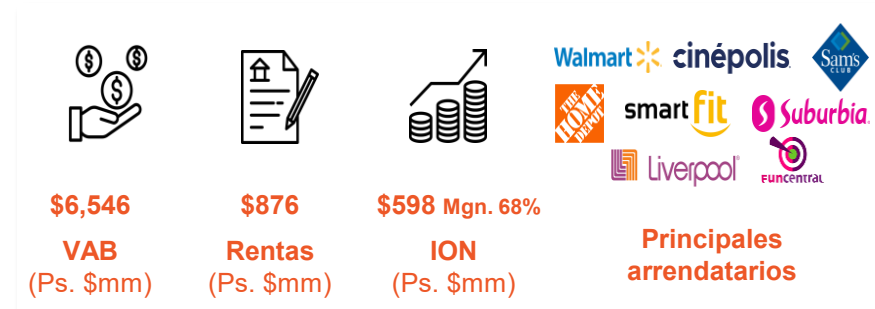


- Reserva Territorial: 0.7mm m² (7.5mm ft²)
- ABR: **0.4mm m² (4.3mm ft²)**
- Ingresos por Renta: ~Ps. \$700mm

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

Resumen del Portafolio Comercial

# propiedades	# arrendatarios	Ocupación	ABR ('000 m ²)
17	732	94.1%	431

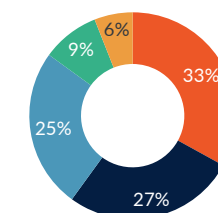
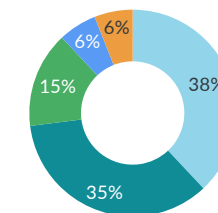
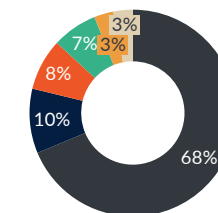


Resumen de Renta Base Anualizada

81%
La renta proviene de las principales ciudades

3.6 años
de plazo promedio ponderado de arrendamiento remanente

40.7%
Contribución de renta de los 10 principales clientes



Ubicación:

- MCMA
- Monterrey
- Tuxtepec
- Cancún
- Irapuato
- Guadalajara

Tipo de arrendatario:

- Ancla
- Tiendas pequeñas
- Subancia
- Oficinas
- Otros

Tipo de activo:

- Centros urbanos
- Community centers
- Power centers
- Usos mixtos
- Oficinas

Resumen de los activos

Activo	Plaza San Roque (Gto)	Lancedo (CDMX)	Coacalco PC (CDMX)	City Shops Valle Dorado (CDMX)	Tecamac PC (CDMX)	City Shops Del Valle (CDMX)	Plazaragoza (CDMX)	Superama Grand Polanco (CDMX)	Multiplaza Lindavista (MTY)	GDL	Multiplaza Arboledas (CDMX)	Magnocentro 26 (CDMX)	Multiplaza Ojo de Agua (CDMX)	Multiplaza Tuxtepec II (Oaxaca)	Tuxtepec I (Oaxaca)	Cancun I (Q. Roo)	Cancun II (Q. Roo)
ABR (m ²)	15,200	27,000	59,400	41,100	82,200	15,600	18,155	3,800	34,700	11,900	35,900	23,900	24,000	18,700	14,800	24,500	16,500

JV with Frisa (50%)

Ventaja de FIBRA NEXT / FUNO

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





N E X T

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY