



24 DE JULIO, 2025

NEXT 25

AVISO DE COLOCACIÓN

NEARSHORING EXPERTS & TECHNOLOGY, S.C.

CAPITAL

Visítanos en: www.indexity.mx

24 de julio de 2025

FIBRA NEXT, FIDEICOMISO MEXICANO DE INVERSIÓN EN INMUEBLES Y 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.

Fecha de publicación: 24/07/2025
Fuente: EMISNET
AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS

Fideicomitente Inicial	NEARSHORING EXPERTS & TECHNOLOGY, S.C
Fiduciario Emisor	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
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.
Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal conocidos como CBFIS emitidos por un fideicomiso de los conocidos como fibra
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).
Clave de Pizarra	NEXT 25
Precio de Colocación	Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI
Fecha de la Oferta Global	23 de julio de 2025
Fecha de Emisión	24 de julio de 2025
Fecha de Liquidación:	25 de julio de 2025
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.
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.
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.

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.

24 de julio de 2025

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.

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.

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.

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.

Calidad Crediticia

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.

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.