

FIBRAMQ 12

**Oferta Pública de
Adquisición y Suscripción**

Fibra Macquarie México

Evento Relevante

29 de Mayo, 2026



29 de mayo de 2026

Fibra Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coconversión al 50%.

Fibra NEXT informa que después de obtener la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores inicia el proceso de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria, respecto a la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie, mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor.

Fecha de publicación: 29/05/2026
Fuente: EMISNET

Emisor	Fibra Macquarie
Tipo de Oferta	Oferta pública de adquisición y suscripción recíproca voluntaria de CBFIS
Oferente	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)
Fideicomitente Inicial	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Tipo de Valor de Intercambio	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal
Clave de Pizarra (valores objetivo)	FIBRAMQ 12
Clave de Pizarra (valores de intercambio)	NEXT 25
CBFIs en circulación de Fibra Macquarie antes de la Oferta	797,311,397 CBFIs
CBFIs autorizados de Fibra Macquarie antes de la Oferta	2,059,087,417 CBFIs
Número de CBFIs de Fibra Macquarie objeto de la Oferta.	Hasta 797,311,397 CBFIS en circulación.
CBFIs objeto de la Oferta	Hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Macquarie
Factor de Intercambio	0.490 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie
Precio de Compra	0.490 CBFIS de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie
Precio de la Opción de Efectivo	\$49.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie
Monto Máximo en Efectivo	\$13,673,890,412.00 pesos (equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie)
Monto Total efectivamente pagado en la Oferta	Hasta \$39,068,258,412.00 Pesos
Número Máximo de CBFIs de Intercambio	Hasta 390,682,584 CBFIs de Fibra Next (sin considerar Opción de Efectivo)
Fecha de Publicación del Aviso	4 de mayo de 2026
Fecha de Inicio de la Oferta	4 de mayo de 2026
Fecha de Conclusión de la Oferta	8 de junio de 2026
Fecha de Registro en Bolsa	9 de junio de 2026
Fecha de Liquidación	10 de junio de 2026
Fecha de Publicación del Resultado de la Oferta	8 de junio de 2026
Periodo de la Oferta	Del 4 de mayo de 2026 al 8 de junio de 2026 (podrá ser prorrogado)
Periodo de recepción de Cartas de Aceptación	Del 4 de mayo de 2026 al 8 de junio de 2026, hasta las 16:00 horas (hora Ciudad de México)
Condición mínima de participación	Más del 50% de los Tenedores de CBFIs en circulación de Fibra Macquarie
Número máximo de CBFIs del Oferente en circulación después de la Oferta	Hasta 783,086,166 CBFIs (asumiendo 100% de intercambio, sin Opción de Efectivo)
Porcentaje que representan los CBFIs de Intercambio post-Oferta	Aproximadamente 49.89% de los CBFIs en circulación de Fibra Next post-Oferta
Monto efectivamente suscrito de CBFIs post-Oferta	Hasta \$39,068,258,400.00 Pesos M.N.
Intermediarios de la Oferta	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V.; Grupo Financiero BBVA México; Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Grupo Financiero Citi México
Asesores Financieros	Barclays Capital Casa de Bolsa; BBVA México, S.A.; Citi México Casa de Bolsa; Mexcap Partners, S.C.
Depositorio	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Denominación del representante común de los Tenedores de Fibra Next	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Resumen Financiero 1T26

Ingresos

MXN\$1,206 Millones

En el 1T26 los ingresos mostraron un retroceso del 5.4% anual, situándose en MXN\$1,205.6 millones, afectadas por la fortaleza del peso.

Gastos reestructurados

Caída del 80.6% anual

Se registró una disminución drástica del 80.6% en los ingresos por gastos refactorados a inquilinos (pasando de MXN\$79.5 millones a MXN\$15.4 millones). Esto sugiere una mayor eficiencia en el gasto o un cambio en la estructura de los contratos operativos.

Incremento en rentas reales

6.1% anual

La fibra logró subir las rentas promedio un 6.1% anual en el sector industrial. Sin este incremento operativo, la caída de los ingresos en pesos habría sido mucho más profunda.

Ocupación

94.4%

La ocupación se mantuvo en un sólido 94.4%, garantizando que el flujo de rentas no se viera interrumpido por desocupaciones masivas.

Renovaciones de Contratos

13.8%

Las renovaciones de contratos industriales se firmaron con rentas un 13.8% superiores a las anteriores, lo que inyectó un flujo de ingresos "nuevo" que compensó parcialmente el golpe cambiario.

Utilidad Neta

MXN\$1,086 Millones

La utilidad neta consolidada del primer trimestre de 2026 fue de MXN\$1,085.7 millones, lo que representa un incremento extraordinario del 690% en comparación con los MXN\$137.3 millones reportados en el mismo periodo del año anterior por ganancia contable de MXN\$386.9 millones por fluctuación cambiaria en el valor de las inversiones, lo que fortaleció significativamente la utilidad final.

CAPEX

MXN\$83 Millones

El CAPEX total del 1T26 ascendió a MXN\$688.8 millones, enfocados principalmente a la adquisición de terrenos (MXN\$535.5 millones) corresponde principalmente al pago inicial o parcial por la reserva de tierra estratégica en Tijuana.

Deuda

USD\$1,256 Millones

Al 16 de abril de 2026, FIBRAMQ cuenta con US\$1,256.3 millones de deuda en circulación y más de US\$700.0 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no comprometidas), así como US\$125.6 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 98.8% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.5 años.

29 de mayo de 2026

Desempeño con la BMV

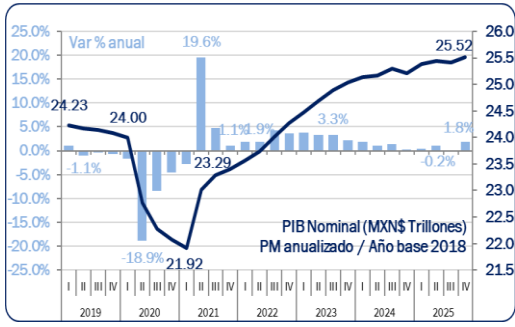
FIBRAMQ12	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	43.79	34,914,266	-24.30	0.80	9.50	-1.80	-3.40	100.00	5.59	0.61	0.74



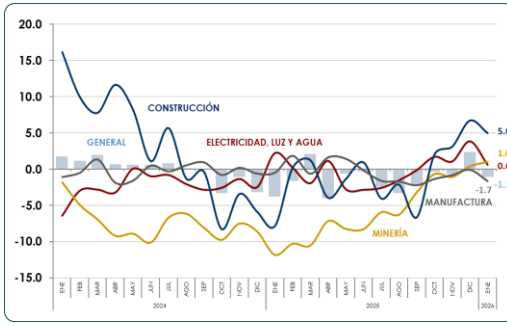
TradingView

Indicadores Económicos seleccionados

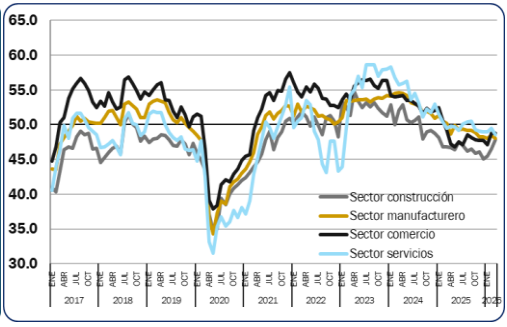
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – Producción Industrial Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



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.