



MARCO DE REFERENCIA PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

SEPTIEMBRE 2025

PROPÓSITO

Este Marco de Referencia (en adelante “el Marco”) para los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad establece cómo el BANCO ACTINVER S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NUMERO 7401, en lo sucesivo FIBRA NEXT, y sus subsidiarias, pueden emitir instrumentos financieros cuyas características financieras y/o estructurales varían en función del logro de Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (en adelante SPT, por sus siglas en inglés) predefinidos.

El Marco está destinado a ser utilizado en los mercados de capital de deuda y está alineado con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (en adelante SLBP, por sus siglas en inglés) 2024 de ICMA¹ y los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (en adelante SLLP, por sus siglas en inglés) 2025², en los cinco componentes principales: (1) selección del KPI, (2) calibración del SPT, (3) características de los bonos, (4) informes, y (5) verificación.

Este Marco puede ser actualizado de vez en cuando y se aplicará a cualquier Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad emitido por Fibra NEXT, sus subsidiarias y cualquiera de sus afiliadas. En caso de una actualización de este Marco, cualquier inversión futura se alineará con las categorías reconocidas por los Principios. Fibra NEXT tiene la intención de seguir las mejores prácticas del mercado a medida que se desarrollan los estándares. Este nuevo Marco mejorado proporciona un enfoque de alto nivel para los instrumentos etiquetados, y los inversionistas siempre deberán consultar la documentación relevante para el instrumento específico.

Nota: FIBRA NEXT también mantiene por separado un Marco para el Financiamiento Sostenible (especifica el Uso de Recursos en instrumentos etiquetados). Este Marco cubre únicamente los instrumentos vinculados al rendimiento de un KPI.

CONTEXTO

Es bien sabido que la infraestructura es clave para el desarrollo, la promoción del empleo y la generación de una mejor calidad de vida, especialmente en los mercados emergentes y las economías en desarrollo. Sin embargo, esto tiene un precio. Según el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), *“en 2023, los edificios representaron el 32% de la demanda mundial de energía y el 34% de las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) a la atmósfera. A pesar de una ligera reducción en las emisiones de carbono embebidas en los materiales y una mayor adopción de energías renovables (17% de la demanda total de energía de los edificios para 2023), las mejoras en la eficiencia energética siguen siendo insuficientes para cumplir con los objetivos del Acuerdo de París”*³. Es por lo anterior que, aunque el avance hacia edificios sustentables continúa acelerándose, las mejoras y la adaptación siguen estando por debajo de las necesidades de México y el mundo para enfrentar el Cambio Climático. En FIBRA NEXT creemos firmemente que estamos muy bien posicionados para liderar nuestra estrategia para abordar este problema, con el apoyo de inversionistas responsables.

La infraestructura sostenible es esencial para nuestro modelo de negocio; desarrollamos con el propósito de crear valor

¹ Para más información visite: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-linked-bond-principles-slbp>

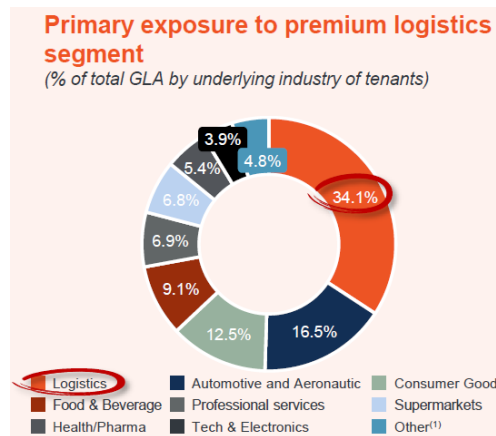
² Para más información, visite: www.lma.eu.com/application/files/2317/4481/8026/Sustainability-Linked_Loan_Principles_-_26_March_2025_.pdf

³ Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente Alianza Mundial para la Edificación y la Construcción, 2025, “No es solo otro ladrillo en la pared”, sitio web del PNUMA, <https://wedocs.unep.org/items/cd45bf5e-f635-4b6e-a453-8de0433aef35>

a largo plazo para las comunidades en las que operamos y en beneficio de todos nuestros grupos de interés.

Durante 2 años hemos trabajado con los operadores de nuestro portafolio para incluir en todos los nuevos contratos y renovaciones una cláusula verde donde se acuerda la colaboración entre los inquilinos y FIBRA NEXT. Esto demuestra nuestro esfuerzo no solo por trabajar en nuestras prácticas, sino también por influir en un cambio positivo en nuestra cadena de valor, tanto con inquilinos como con proveedores. FIBRA NEXT es una empresa de bienes raíces industriales con propiedades en todo México. Estamos estratégicamente posicionados en los mercados de mayor rendimiento, asegurando una fuerte exposición a mercados más resistentes y de alto crecimiento, al tiempo que mantenemos la exposición a mercados fronterizos que solo aceptan dólares, como Ciudad Juárez, Monterrey, Tijuana, Bajío, el área metropolitana de la Ciudad de México, entre otros.

FIBRA NEXT inició operaciones en julio de 2025 con 9 propiedades del Portafolio Júpiter. Posteriormente, FIBRA NEXT compró las otras 9 propiedades del Portafolio Júpiter y FUNO transfirió su portafolio industrial con 182 propiedades a FIBRA NEXT. Debido a lo anterior, FIBRA NEXT cuenta con 200 propiedades con un área bruta rentable (en adelante ABR⁴) certificable de 7,416,326.94 metros cuadrados (m²), que se utiliza en su mayoría se utilizan para actividades de logística y de distribución, y que en promedio tiene una ocupación del 98%.



ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD DE NEXT®

FIBRA NEXT nace con la estrategia ESG del siguiente gráfico, y para eso requerirá implementar varias estrategias ambientales, sociales o sostenibles para cumplir con esos compromisos.

Esto requiere inversiones importantes, principalmente para acondicionar, reequipar, modernizar y mejorar la eficiencia de las propiedades existentes, establecer una estrategia agresiva de energía renovable y un esquema de mitigación.

Este enfoque de sostenibilidad a su vez nos ayudará a:

- Aumentar la resiliencia del portafolio.

⁴ En inglés sería Gross Leasable Area o GLA.

- Reducir los costos operativos actuales.
- Aumentar el valor de la propiedad.
- Aumentar nuestra base de inversionistas ESG (siglas en inglés de Ambiental, Social y Gobernanza).
- Establecer mejores prácticas para bienes raíces en México.
- Proporcionar espacios más seguros, particularmente en puntos calientes de seguridad en México.
- Promover el desarrollo económico en las PYMES en México.



1.- Alineación con los Principios del Mercado de Capital

Este Marco se ha establecido de acuerdo con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad publicados en junio de 2024 ("SLBP 2024")⁵ administrados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA). Los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP) 2024 son una guía de proceso voluntario que describe las mejores prácticas para que los instrumentos financieros incorporen resultados de sostenibilidad prospectivos y promuevan la integridad en el desarrollo del mercado de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad al aclarar el enfoque para la emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("SLB"). Este marco está alineado con los cinco componentes centrales del SLBP 2024:

1. Selección de indicadores clave de rendimiento (KPI)
2. Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT)
3. Características del instrumento vinculado a la sostenibilidad
 - a. Bonos vinculados a la sostenibilidad (SLB)
 - b. Préstamos vinculados a la sostenibilidad (SLL)
4. Informes
5. Verificación

⁵ Para más información visite: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-linked-bond-principles-slbp>

Componentes básicos sustancialmente similares se describen en los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad 2025 ("SLLP2025"), publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA, por sus siglas en inglés) en relación con los Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad⁶. Los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad son cualquier tipo de instrumento cuyas características financieras y/o estructurales pueden variar dependiendo de si FIBRA NEXT alcanza objetivos de Sostenibilidad/ESG predefinidos. En este sentido, FIBRA NEXT se compromete explícitamente a resultados específicos de sustentabilidad dentro de una línea de tiempo predefinida que es relevante, central y material para nuestro negocio en general. Los SLB son un instrumento basado en el rendimiento con visión de futuro. Los recursos de los SLB están destinados a ser utilizados para fines generales; por lo tanto, el uso de dichos recursos no es un determinante en nuestra categorización. FIBRA NEXT considera la emisión de SLB como un paso lógico para conectar los aspectos ESG de su negocio principal y su estrategia general de refinanciamiento a través de los mercados de capitales. Los SLB representarán una clase adicional de instrumentos de financiamiento dentro de la combinación de financiamiento de FIBRA NEXT y también serán una herramienta importante además de nuestro compromiso con el mercado de bonos sostenibles. FIBRA NEXT está comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) porque entiende que la participación del sector privado es esencial para acelerar el cumplimiento de la Agenda 2030.

1. Selección de Indicadores Clave de Rendimiento (KPIs)

1.1 Justificación del KPI

Una certificación en edificios sostenibles es el resultado de la implementación, constancia y mejora continua de diferentes programas, procesos y actividades de uno o varios de los pilares que conforman la sostenibilidad (ambiental, social y de gobernanza). Esta captura el impacto de extremo a extremo de las acciones de sostenibilidad de múltiples pilares (eficiencia energética y del agua, gestión de residuos, calidad ambiental interior, salud y seguridad, accesibilidad). Está estrechamente relacionado con la calidad de los activos, el bienestar de los inquilinos, la reducción de los costos operativos, la mitigación del riesgo climático y la creación de valor a largo plazo.

1.2 Metodología para el cálculo del KPI

El KPI se calculará como el porcentaje del ABR (m²) de las propiedades certificadas bajo uno o más de los Esquemas de Certificación Elegibles del ABR Total de todas las propiedades en el portafolio de FIBRA NEXT (m²). Para lo anterior, es necesario considerar lo siguiente:

KPI
Suma Total del Área Bruta Rentable (ABR) certificada bajo un Esquema de Certificación Elegible en edificación Sostenible (m ²) como porcentaje del ABR Total propiedad de FIBRA NEXT
$KPI = \frac{ABR \text{ Total (m}^2\text{) de FIBRA NEXT con una o más de las certificaciones elegibles}}{ABR \text{ Total de FIBRA NEXT (m}^2\text{)}} \times 100$

⁶ Para más información, visite: www.lma.eu.com/application/files/2317/4481/8026/Sustainability-Linked_Loan_Principles_-_26_March_2025_.pdf

El KPI se calculará anualmente, considerando el desempeño del 1 de enero al 31 de diciembre (año calendario).

1. Numerador:

- ABR de las Propiedades Certificadas significa la suma del ABR total de propiedades o bienes inmuebles, propiedad de FIBRA NEXT y sus subsidiarias, que han recibido una certificación en edificación sustentable/sostenible con al menos uno de los esquemas elegibles en cualquier proporción del área certificable de la propiedad.
- Se considera *Área Certificable*⁷ aquella que corresponde al Área Bruta del Piso (Gross Floor Area), definida como la suma de las superficies de los espacios dentro del edificio. Esto incluye sótanos, entrepisos, niveles intermedios y áticos con una altura libre mínima de 2,2 metros. Se excluyen las áreas techadas que no están cerradas (o no se pueden cerrar), como pasillos exteriores cubiertos, porches, terrazas, escaleras exteriores, voladizos de techo y elementos similares. También se excluyen los conductos de aire, zanjas para tuberías, chimeneas, propiedades en construcción, áreas para estacionamiento y circulación de vehículos automotores, patios de maniobras y terrenos sin edificios; así como cualquier otra área que no pueda ser certificada.
 - El KPI se calcula en función del ABR y, para ciertas propiedades, esta área no es igual a su tamaño total (área); por lo tanto, el ABR informado e incluido en el KPI puede no incluir el área/tamaño total de dichas propiedades. Esto significa que es probable que el área certificada real, en m², supere el ABR informado en el KPI.
 - Hemos optado por este enfoque, ABR en el KPI, para estandarizar los informes relacionados con las certificaciones LEED, BOMA y EDGE; ya que, algunas certificadoras excluyen áreas comunes y espacios de estacionamiento, mientras que otras no.

2. Denominador:

- El ABR total de todo FIBRA NEXT es el indicado en el Rent Roll, que también se utiliza para la presentación de informes financieros, considerando lo siguiente:
 - Puede incluir pequeños espacios comerciales o de oficinas alquilados como espacios industriales
 - Se incluyen las propiedades propiedad de FIBRA NEXT y empresas relacionadas, independientemente de si son operadas por el inquilino u otras empresas.
 - Registro oficial del ABR (Área Bruta Rentable) de FIBRA NEXT (incluyendo todos los segmentos), que registra el área de las propiedades que efectivamente se pueden rentar.
- El ABR de todo el portafolio de FIBRA NEXT para cada año fiscal (año calendario) se determinará al cierre del año fiscal; por ejemplo, para el año fiscal 2025, el KPI se determinará con base en el ABR total del portafolio de FIBRA NEXT al 31 de diciembre de 2025. Por lo tanto, el KPI se aplicará al 100% de todas las propiedades (inmuebles) de propiedad de FIBRA NEXT y sus subsidiarias al 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal.
 - Las propiedades operadas por inquilinos u otras empresas, pero propiedad de FIBRA NEXT o sus subsidiarias se incluyen en el alcance del KPI.
 - Las propiedades operadas por FIBRA NEXT o sus subsidiarias pero que no sean propiedad de FIBRA NEXT, serán excluidas de los cálculos de KPI.

⁷ Esta definición es interna y se basa en las definiciones de área certificable de los esquemas de certificación LEED y EDGE.

Otras consideraciones importantes en la metodología de cálculo de KPI son las siguientes:

1. En caso de desinversión:
 - Si se vende una propiedad certificada, habrá un impacto negativo en el KPI alcanzado (acumulativo) y FIBRA NEXT tendrá que compensar la reducción en el total del ABR certificado.
 - Si se vende una propiedad no certificada, tendrá un impacto favorable en el logro de los objetivos anuales de rendimiento (SPT) del KPI.
 - Si un inmueble o propiedad es propiedad de FIBRA NEXT, se incluirá en el ABR total.

2. En caso de adquisiciones:
 - En caso de adquirir una propiedad certificada, tendrá un impacto favorable en el logro del SPT anual del KPI.
 - En caso de adquirir una propiedad no certificada, tendrá un impacto negativo en el logro del SPT anual.
 - En el caso de una adquisición material, definida como la adquisición de un portafolio que represente más del 2% del ABR total de FIBRA NEXT en un año fiscal determinado, dicho portafolio no se incluirá en el cálculo del KPI o SPT para ese año fiscal. FIBRA NEXT incluirá el portafolio material adquirido en el KPI dentro de los 24 meses posteriores a la finalización de la adquisición. Sin perjuicio de lo anterior, las adquisiciones materiales realizadas dentro de los 24 meses anteriores al vencimiento de cualquier Instrumento de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, emitido bajo este marco, quedarán excluidas del cálculo del SPT y los KPI específicos de dicho instrumento.

1.3 Esquemas de certificación elegibles (construcción sostenible):

- Certificación LEED, niveles Oro, Platino o Zero⁸ para el diseño y la construcción de edificios (BD+C): aborda las actividades de diseño y construcción tanto para edificios nuevos como para renovaciones importantes de edificios existentes.
- Certificación LEED, niveles Oro, Platino o Zero, para Operación y Mantenimiento (O + M): aborda estrategias y resultados sostenibles orientados al rendimiento en edificios existentes que están experimentando mejoras o poca o ninguna construcción.
- Certificación BOMA BEST, niveles Oro o Platino, para edificios sostenibles: el programa de evaluación y certificación ambiental de Canadá para edificios existentes de todos los tamaños. Proporciona a los propietarios, administradores y operadores de edificios una hoja de ruta para la mejora operativa mediante cuestionarios y evaluaciones basadas en encuestas sobre diez áreas clave de desempeño y gestión ambiental.
- Certificación EDGE, niveles Certificado, Avanzado o Zero: Desarrollado por la Corporación Financiera Internacional (IFC) específicamente para su aplicación en países de mercados emergentes, el sistema de certificación EDGE se centró en hacer que los nuevos edificios sean más eficientes en el uso de los recursos.
- EDGE Operations, todos los niveles: Una iniciativa que tiene como objetivo establecer nuevos estándares en eficiencia operativa y sostenibilidad.

⁸ El programa LEED Zero tiene diferentes variantes, todas las cuales se considerarán en el cálculo del KPI: Cero Carbono, Cero Energía, Cero Residuos, Cero Agua

2. Calibración de los objetivos de desempeño de sostenibilidad

Eventos que pueden desencadenar una recalibración en nuestra línea de base del KPI incluido en este marco:

- Cambio en la estructura de la propiedad de la empresa.
- Cambios sustanciales en los esquemas de certificación elegibles para el KPI.
- Encontrar errores importantes en los cálculos.
- Cambios en las regulaciones locales aplicables.

Anualmente, FIBRA NEXT evaluará el desempeño del KPI frente a los Objetivos de Desempeño de Sustentabilidad (SPT) definidos. En la siguiente tabla, presentamos los SPT establecidos para el período 2025 - 2050:

No. SPT	% de ABR certificado – Edificios Sostenibles / Sustentables	Fecha de Observancia
SPT 1	28% del ABR Total	diciembre 31, 2025
SPT 2	33% del ABR Total	diciembre 31, 2026
SPT 3	37% del ABR Total	diciembre 31, 2027
SPT 4	42% del ABR Total	diciembre 31, 2028
SPT 5	44% del ABR Total	diciembre 31, 2029
SPT 6	48% del ABR Total	diciembre 31, 2030
SPT 7	52% del ABR Total	diciembre 31, 2031
SPT 8	56% del ABR Total	diciembre 31, 2032
SPT 9	60% del ABR Total	diciembre 31, 2033
SPT 10	63% del ABR Total	diciembre 31, 2034
SPT 11	65% del ABR Total	diciembre 31, 2035
SPT 12	66% del ABR Total	diciembre 31, 2036
SPT 13	67% del ABR Total	diciembre 31, 2037
SPT 14	68% del ABR Total	diciembre 31, 2038
SPT 15	69% del ABR Total	diciembre 31, 2039
SPT 16	70% del ABR Total	diciembre 31, 2040
SPT 17	71% del ABR Total	diciembre 31, 2041
SPT 18	72% del ABR Total	diciembre 31, 2042
SPT 19	73% del ABR Total	diciembre 31, 2043

No. SPT	% de ABR certificado – Edificios Sostenibles / Sustentables	Fecha de Observancia
SPT 20	74% del ABR Total	diciembre 31, 2044
SPT 21	75% del ABR Total	diciembre 31, 2045
SPT 22	76% del ABR Total	diciembre 31, 2046
SPT 23	77% del ABR Total	diciembre 31, 2047
SPT 24	78% del ABR Total	diciembre 31, 2048
SPT 25	79% del ABR Total	diciembre 31, 2049
SPT 26	80% del ABR Total	diciembre 31, 2050

Para proporcionar antecedentes para nuestro KPI, FIBRA NEXT actualmente tiene el 0% certificado del ABR del Portafolio Júpiter⁹. Sin embargo, esperamos cerrar el año fiscal 2025 con el 28%¹⁰ de nuestro ABR certificado, ya que FUNO nos transferirá su portafolio industrial, incluidas sus 50 propiedades con certificación LEED o EDGE. Es importante decir que, aunque FIBRA NEXT no ha tenido un proceso de aseguramiento del KPI, FUNO sí. El aseguramiento anual de FUNO incluye las certificaciones obtenidas para su portafolio industrial (las 50 mencionadas anteriormente).

Aunque en los últimos años la tendencia ha ido en aumento, en el mercado mexicano hay menos edificios diseñados, construidos u operados que tengan en cuenta la implementación de diseños, materiales, prácticas y operaciones sustentables/sostenibles, en comparación con todos los edificios existentes; sin mencionar la escasez de sistemas o esquemas de calificación relevantes y propiedades ya certificadas en estos que estén disponibles para su compra.

La estrategia de inversión de FIBRA NEXT en edificios ecológicos busca comprometerse con los más altos estándares de certificaciones como LEED Gold y Platinum, BOMA Best Gold and Platinum y EDGE.

2.1 Desafíos para lograr el objetivo

Entre los mayores desafíos que tenemos durante el proceso de certificación es lograr que los inquilinos acepten participar en el proceso de certificación; ya que, sin la aprobación de los inquilinos, no podemos avanzar.

También obtener información específica sobre la operación de nuestros inquilinos; los materiales y equipos utilizados.

Otros riesgos que debemos trabajar y/o atender son:

- Fenómenos naturales que dañan nuestras propiedades
- Falta de canales de comunicación con los inquilinos y oposición de los inquilinos al proceso de certificación

⁹ Dos propiedades del portafolio Júpiter comenzaron su evaluación EDGE durante el tercer trimestre de 2025. Las propiedades restantes de Jupiter y FUNO, que aún no han sido certificadas, se incluirán en las carteras de los próximos años.

¹⁰ Si consideramos el total del ABR certificado que será transferido por FUNO, incluyendo propiedades certificadas con LEED niveles Silver y Certified, el KPI para 2025 sería del 29%.

- Desafíos de última hora en la adquisición o desarrollo de edificios con certificación LEED, como respuesta negativa a licencias, permisos, auditorías ambientales, etc.
- Cambios en las regulaciones locales, estatales o federales
- Cambios extremos en los costos de operación o servicios públicos y/o la disponibilidad de opciones sostenibles
- Adquisición o venta de propiedades
- Riesgo de accidentes, efectos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente, efectos adversos de la contaminación y la contaminación ambiental, además de otros compromisos preexistentes, suelos, recursos hídricos, uso de materiales, uso de energía, residuos y materiales peligrosos
- Disturbios civiles y crimen organizado que pueden dañar nuestra propiedad

3. Características de los instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad

Cada instrumento financiero vinculado a la sostenibilidad tendrá sus propias características financieras y estructurales, que podrán ajustarse en función del cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad (SPT), medidos por el KPI en la fecha de observación correspondiente. El mecanismo para el ajuste se especificará en la documentación pertinente de cada operación de dicho instrumento financiero.

Para cualquier Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad emitido en virtud del presente Marco, se producirán varios eventos desencadenantes que podrían afectar sus características financieras. La ocurrencia de un evento desencadenante dará lugar a un aumento del cupón (step-up), que se pagará a partir de la fecha especificada en la documentación pertinente que rige el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad (o un aumento de la prima, según corresponda). El calendario del posible aumento de cupones se especificará en la documentación que regula el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

Los eventos que pueden desencadenar el cupón (step-up) son (detonantes):

Incumplimiento de uno o más de los SPT del KPI para la(s) fecha(s) de cumplimiento especificada(s) en la documentación que rige el Instrumento Financiero Vinculado a la Sostenibilidad: Nuestros instrumentos vinculados a la sostenibilidad tienen una función vinculada a la sostenibilidad que resultará en el pago de una prima por parte de FIBRA NEXT si uno o más de los SPT no se han alcanzado en la fecha de observación, como, entre otros, pero no limitado a un aumento en el cupón.

Para ciertas transacciones, se aplicará un primer cupón, si no se cumple el SPT#1 en la fecha de observación del SPT#1 y permanecerá hasta la fecha de observación del objetivo SPT#2. Después de la fecha observada esperada para SPT#2, se aplicará un segundo cupón, un cupón (superior al primer cupón) que se aplicará hasta la fecha de vencimiento del bono si no se cumple el SPT#2, independientemente de si se cumple el primer SPT. De lo contrario, el cupón permanece o vuelve a su nivel inicial. Las fechas de observación se especifican en la sección "II. Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" y los documentos de emisión aplicables a los bonos.

Si la verificación del SPT no se proporciona o publica antes de la fecha comprometida, tal como se define en los documentos del instrumento, y el auditor independiente no puede calcular o verificar satisfactoriamente el desempeño del SPT, incluso cuando el auditor emite una opinión con reservas o no puede emitir un certificado de verificación, se

aplicará la prima, si, por cualquier motivo, la empresa no publica el certificado de garantía de verificación pertinente dentro del plazo prescrito por los términos y condiciones del contrato del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad, se aplicará el pago de la prima.

Si FIBRA NEXT no cumple o no puede proporcionar una notificación satisfactoria de cumplimiento siguiendo la documentación que rige el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

Ciertas adquisiciones, desinversiones, fusiones o cambios en los entornos regulatorios o político-económicos pueden afectar materialmente el cálculo del KPI y requerir la reformulación de los SPT o ajustes proforma a la línea de base o al alcance del KPI. Los detalles de estos ajustes se describirán en la documentación que rige el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

El mecanismo para los aumentos del margen u otro pago de primas, según corresponda, se especificará en el contrato del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

4. Informes

Anualmente y/o en cualquier fecha/período relevante hasta el vencimiento de los Instrumentos emitidos bajo este Marco, se podrá presentar la evaluación del desempeño del KPI y el cumplimiento de sus SPT, lo que permite demostrar si hay espacio para alguno de los detonantes que provocan un posible ajuste, como un aumento de cupón (step-up). FIBRA NEXT publicará y pondrá a disposición los informes en su sitio web: [NEXT | TECNOLOGÍA DE EXPERTOS EN NEARSHORING](#)

El Reporte de Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad de FIBRA NEXT contendrá al menos lo siguiente:

1. Información actualizada sobre el rendimiento del KPI seleccionado, incluida la línea de base.
2. Un informe de aseguramiento / verificación externa en relación con el SPT que describa el desempeño con respecto al SPT y el impacto relacionado, así como el momento de dicho impacto en el desempeño financiero del instrumento; y
3. cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear el progreso del SPT

El informe también puede incluir lo siguiente, cuando sea factible y posible:

4. Explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las actividades de modernización, desarrollo, adquisición o desinversión de activos, detrás de los desarrollos de rendimiento / KPI anualmente.
5. ilustración de los impactos positivos en la sostenibilidad de la mejora del desempeño; o
6. Si corresponde, incluiremos cualquier reevaluación de los KPI y/o reformulación del SPT y/o ajustes proforma a las líneas de base o al alcance de los KPI.

5. Verificación externa

Anualmente, y en cualquier fecha/período en el que sea relevante evaluar el desempeño de los KPI y el cumplimiento de SPT que conduzca a un posible ajuste financiero, como un cupón de aumento en el Bono Vinculado a la Sostenibilidad, hasta después de que se haya alcanzado el evento desencadenante del KPI de un bono. FIBRA NEXT buscará una verificación externa independiente del nivel de desempeño para el KPI establecido por un revisor externo calificado con experiencia relevante. La verificación del rendimiento de los KPI se pondrá a disposición del público en forma de certificado de aseguramiento / verificación en el sitio web de la empresa.

Brindamos aseguramiento a través de un tercero independiente sobre nuestros datos de ABR con certificación sostenible. Nuestro ABR con certificación sostenible se calcula en base a la definición de ABR que los alinea con nuestros informes financieros, vinculando el desempeño comercial con el desempeño de la sostenibilidad.

FIBRA NEXT obtendrá y pondrá a disposición del público una Segunda Opinión de Parte (OPP) y/u otras revisiones externas de consultores con reconocida experiencia ambiental y social para brindar una opinión sobre el beneficio de sustentabilidad de este Marco de Financiamiento Vinculado a la Sustentabilidad, así como la alineación con el SLBP.

Descargo de responsabilidad: Este Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad no es una oferta o invitación para solicitar, ni una recomendación para comprar valores de ninguna persona en ninguna jurisdicción. Cualquier oferta o invitación para solicitar valores se realizará solo de acuerdo con todas las leyes aplicables.