

MARCO DE REFERENCIA PARA EL FINANCIAMIENTO SOSTENIBLE

Octubre de 2023

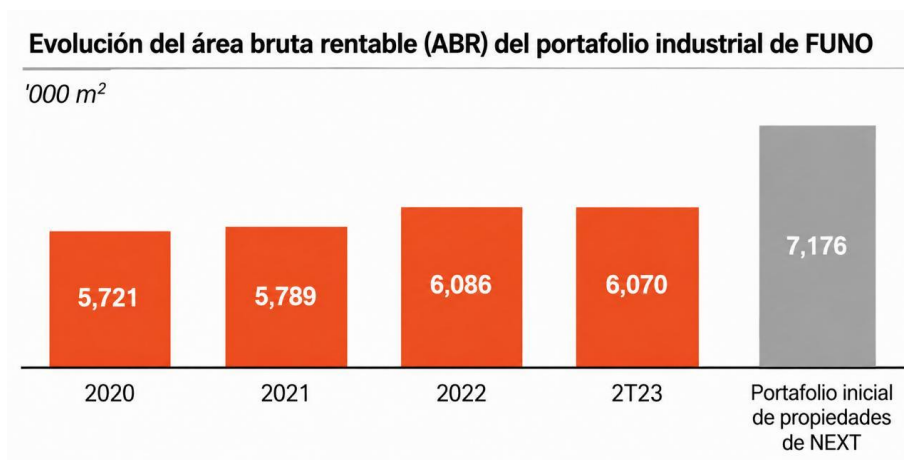
PERFIL DE LA EMPRESA

Fibra NEXT es un vehículo de reciente creación que llevará a cabo la adquisición, el desarrollo, la construcción y la administración de activos industriales, a través del fideicomiso NEXT Properties. Fibra NEXT es la empresa líder del sector inmobiliario industrial en México, ya que es el participante más grande del mercado, con un historial comprobado de operaciones rentables, un perfil financiero sólido y una estructura de capital conservadora y estable. A la fecha de este Marco, Fibra NEXT es 2.8 veces más grande que su competidor más cercano, medido por área bruta rentable (ABR), con ingresos de MXN \$10,548 millones y un ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) de MXN \$9,020 millones¹.

La empresa cuenta con una plataforma industrial robusta, diversificada y de clase mundial, que incluye 21 activos estabilizados y activos nuevos de alta calidad que se incorporarán a la cartera. La cartera industrial inicial estará compuesta por 202 propiedades y 7.2 millones de m² de área bruta rentable (ABR).

Los tres sectores principales de Fibra NEXT son:

- Logística (77.9 %): ubicada cerca de los centros de consumo y en el núcleo del centro logístico de México.
- Manufactura ligera (19.4 %): en parques industriales consolidados con excelentes servicios, ubicados principalmente en el norte de México.
- Parques empresariales (2.7 %): permiten a las empresas manufactureras albergar equipos administrativos y de tecnologías de la información.



¹ Estas cifras se presentan para ofrecer una visión general de las cifras previstas para el ejercicio 2024 y del tamaño esperado, pero están sujetas a cambios en cualquier momento.

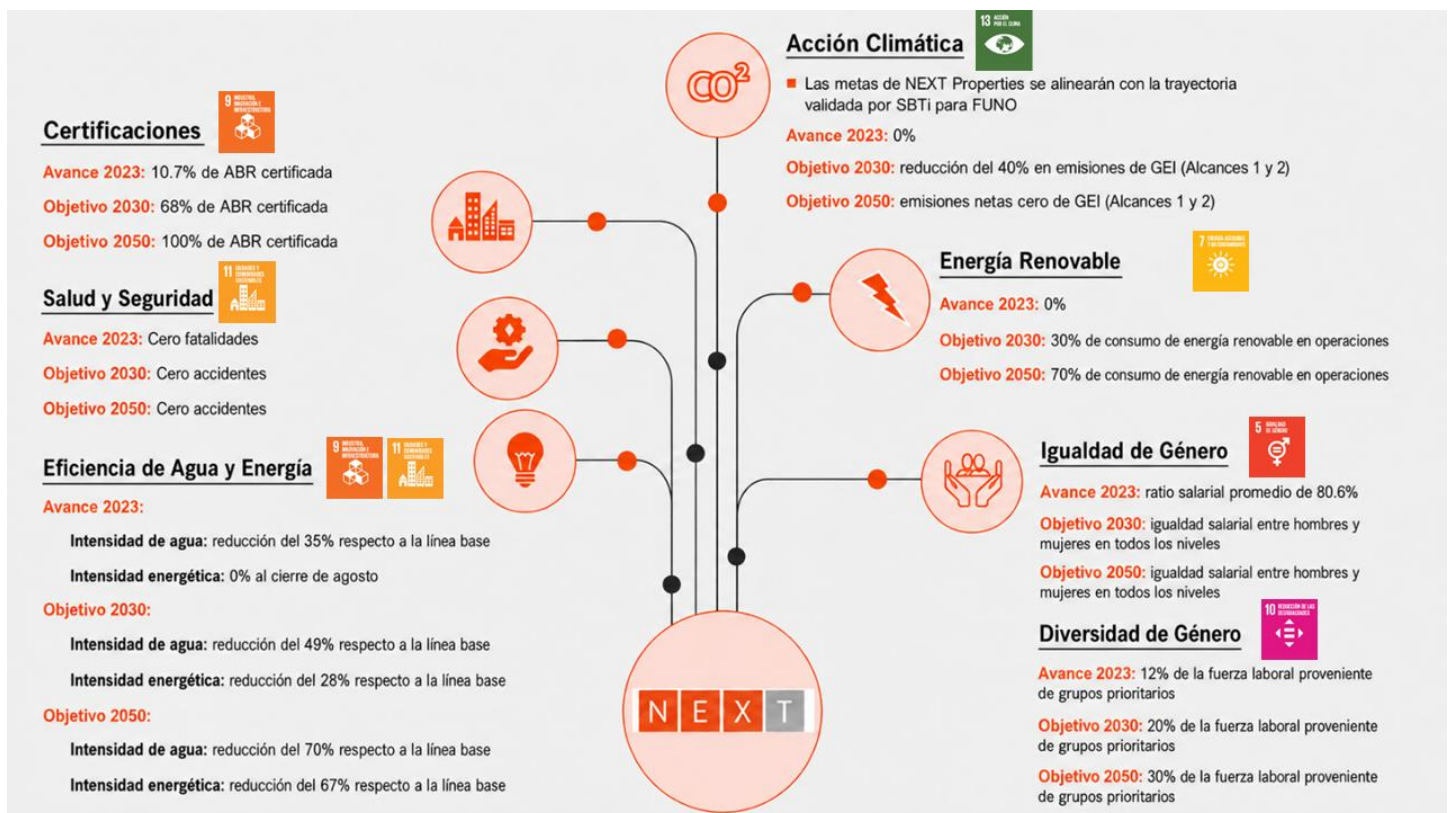
Estrategia de sostenibilidad

Fibra NEXT® nace con el compromiso de convertirse en una empresa con cero emisiones netas para 2050, y nuestro principal compromiso es certificar el 100 % de la cartera bajo las certificaciones LEED Zero y EDGE Zero. Esto requiere inversiones importantes, principalmente para reacondicionar, modernizar y mejorar la eficiencia de los inmuebles existentes, así como establecer una estrategia ambiciosa de energía renovable y un esquema de mitigación.

Este enfoque de sostenibilidad, a su vez, nos ayudará a:

- Aumentar la resiliencia de la cartera.
- Reducir los costos operativos actuales.
- Aumentar el valor de los inmuebles.
- Ampliar nuestra base de inversionistas ESG.
- Establecer mejores prácticas para el sector inmobiliario en México.
- Ofrecer espacios más seguros, especialmente en zonas de alto riesgo en México.
- Promover el desarrollo económico de las pymes en México.

Todo esto se medirá con base en el avance de los siguientes indicadores:



Fundamento del Marco

Hemos establecido este Marco de Financiamiento Sostenible (este «Marco») para respaldar la futura emisión de instrumentos de financiamiento verdes, sociales y/o sostenibles (los «Instrumentos»).

Bajo este Marco, podremos, periódicamente, ofrecer, celebrar y emitir bonos (notas), obligaciones, colocaciones privadas (acciones preferentes o deuda mezanine), papel comercial (con vencimiento superior a un año), préstamos² (como líneas de crédito revolventes³, préstamos a plazo y/o líneas de crédito contingentes) para inversiones, activos y proyectos específicos, nuevos y/o existentes, que cumplan con los Criterios de Elegibilidad de este Marco. Consideramos que la emisión de cualquiera de los Instrumentos bajo este Marco y las inversiones correspondientes realizadas en Proyectos Elegibles deberían contribuir a la ejecución de la estrategia de sostenibilidad de Fibra NEXT y al logro de nuestros objetivos de mediano y largo plazo.

Este Marco podrá actualizarse periódicamente y se aplicará a cualquier Instrumento Verde, Social o Sostenible emitido por Fibra NEXT, sus subsidiarias y cualquiera de sus afiliadas. En caso de una actualización de este Marco, cualquier inversión futura se alinearán con las categorías reconocidas por los Principios. Fibra NEXT tiene la intención de seguir las mejores prácticas del mercado a medida que evolucionen los estándares. Este Marco mejorado proporciona un enfoque de alto nivel para los Instrumentos etiquetados; los inversionistas deberán consultar siempre la documentación pertinente del instrumento específico.

Alineación con las Directrices de Sostenibilidad

Fibra NEXT ha elaborado este Marco de acuerdo con las siguientes directrices voluntarias de proceso (los «Principios»), consideradas mejores prácticas para promover la transparencia, la divulgación y la integridad de este Marco:

- Principios de los Bonos Verdes de la International Capital Market Association (ICMA), 2021 («GBP») (con el apéndice de junio de 2022)⁴
- Principios de los Bonos Sociales de la International Capital Market Association (ICMA), 2023 («SBP») ⁵
- Directrices sobre Bonos Sostenibles de la International Capital Market Association (ICMA), 2021 («SBG») ⁶
- Loan Market Association («LMA»), Asia Pacific Loan Market Association («APLMA»), Loan Syndications and Trading Association («LSTA») y Principios de Préstamos Verdes de 2023 («GLP» y, junto con GBP, SBP y SBG, los «Principios») ⁷

Cualquier Instrumento emitido por Fibra NEXT bajo este Marco se alinearán con los cuatro componentes fundamentales y las recomendaciones de los Principios:

- 1) Uso de los recursos
- 2) Proceso de evaluación y selección de proyectos
- 3) Gestión de los recursos
- 4) Presentación de informes

² Si los préstamos incluyen múltiples tramos, solo aquellos tramos que cumplan con los criterios de elegibilidad de este Marco serán etiquetados como Verdes, Sociales y/o Sostenibles.

³ La presentación de informes se realiza hasta el vencimiento del préstamo (en lugar de hasta que se haya dispuesto en su totalidad).

⁴ Para obtener más información, consulte: Principios de los Bonos Verdes.

⁵ Para obtener más información, consulte: Principios de los Bonos Sociales.

⁶ Para obtener más información, consulte: Directrices sobre Bonos Sostenibles.

⁷ Para obtener más información, consulte: Principios de Préstamos Verdes.

Marco de Referencia para el Financiamiento Sostenible para Fibra NEXT

Este Marco también se alinea con la recomendación de (5) utilizar un marco y (6) realizar revisiones externas de los componentes enumerados en los puntos 1 a 4 anteriores.

Uso de los recursos:

Fibra NEXT tiene la intención de asignar un monto equivalente a los recursos netos obtenidos de cualquier Instrumento emitido bajo este Marco para financiar o refinanciar, total o parcialmente, inversiones existentes o futuras en proyectos sostenibles elegibles (en conjunto, los «Proyectos Elegibles»), incluyendo inversiones realizadas por Fibra NEXT o cualquiera de sus subsidiarias dentro del periodo que comienza [36] meses antes y termina [36] meses después de la emisión del Instrumento, y que cumplan con uno o más de los Criterios de Elegibilidad que se indican a continuación.

Entre los ejemplos de inversiones que pueden considerarse Proyectos Elegibles se incluyen:

- **Gastos de Capital** y determinados **Gastos Operativos** (como costos de mantenimiento que aumenten la vida útil o el valor de los activos) de activos físicos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad; o
- **Gastos de Investigación y Desarrollo (I+D)** destinados al desarrollo de nuevos productos y/o soluciones de conformidad con los Criterios de Elegibilidad.

Categoría del proyecto según los ODS ⁸	Categoría del proyecto	Proyectos verdes elegibles	Indicadores de impacto potencial
	Transporte limpio	Desarrollo, construcción, adquisición, instalación, reparación, reacondicionamiento, operación y/o mejoras de: • estaciones de carga para vehículos eléctricos; • infraestructura y equipo para movilidad activa (caminar, ciclismo, bicicletas eléctricas y scooters eléctricos) y estacionamiento para bicicletas.	• # de estaciones de carga para vehículos instaladas • MXN invertidos en modernización de infraestructura para promover la movilidad mediante vehículos eléctricos, bicicletas, metro, trenes, autobuses u otro sistema de transporte colectivo.
	Edificios verdes	Compra, construcción, desarrollo, operación, mejoras e inversión en instalaciones industriales nuevas o existentes que: • hayan alcanzado, según evaluación de terceros, un desempeño de emisiones de GEI dentro del 15 % superior de su ciudad; o • hayan recibido, o esperen recibir con base en sus planes de diseño, construcción y operación, una certificación conforme a estándares de edificios verdes verificados por terceros, como LEED Oro o Platino, o esquemas equivalentes como EDGE, DNGB, BREEAM o BOMA BEST (Oro o superior), HQE (Muy Bueno, Excelente o Excepcional).	• % de la cartera certificada • m² con certificación LEED Oro, Platino o ZERO • m² con certificación EDGE Zero • MXN invertidos en modernización de infraestructura para obtener certificaciones.

⁸ La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible fue adoptada por todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas en 2015, incluido México.

Categoría del proyecto según los ODS ⁸	Categoría del proyecto	Proyectos verdes elegibles	Indicadores de impacto potencial
	Adaptación al cambio climático	Inversiones relacionadas con actividades destinadas a evaluar las vulnerabilidades y oportunidades de Fibra NEXT derivadas del cambio climático, así como medios para mejorar la resiliencia de sus operaciones, como: • medidas que apoyen la protección y restauración de la biodiversidad y de los ecosistemas terrestres y marinos, incluida la protección de especies en riesgo; • esfuerzos para hacer la infraestructura más resiliente a los impactos del cambio climático, así como sistemas de información de apoyo, por ejemplo, observación climática y sistemas de alerta temprana.	• Toneladas de CO₂e evitadas, mitigadas o secuestradas • # de ecosistemas regenerados • # de ecosistemas protegidos • # de especies protegidas
	Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales	Gastos relacionados con proyectos de gestión sostenible del agua, como: • desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y mejoras de plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR); • desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y mejoras de sistemas de captación de agua de lluvia.	• Capacidad de extracción o tratamiento de agua (m³/año) • Monto invertido en MXN • # de PTAR operadas y/o mantenidas • # de PTAR instaladas • m³ de agua de lluvia captada • Monto en MXN invertido en instalación, operación y mantenimiento de sistemas de captación de agua de lluvia.

Categoría del proyecto según los ODS ⁸	Categoría del proyecto	Proyectos verdes elegibles	Indicadores de impacto potencial
	Eficiencia energética	Gastos relacionados con el desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y mejoras de proyectos que, haciendo los mejores esfuerzos por lograr al menos una mejora del 30 % en eficiencia energética frente al escenario base, incluyendo: • instalación, mantenimiento o reemplazo de equipos antiguos de calefacción, ventilación, aire acondicionado, refrigeración, iluminación y equipos eléctricos, únicamente cuando la nueva tecnología no utilice combustibles fósiles; • proyectos que permitan monitorear y modelar el desempeño energético, como controles digitales, sensores o sistemas de información de edificios; • proyectos que optimicen la cantidad y el momento del consumo de energía mediante la minimización de cargas pico, como almacenamiento de energía, sistemas de medición, redes inteligentes⁹ y sistemas de control de carga.	• % de reducción de la intensidad energética vs. 2018 • % de reducción de la intensidad de emisiones de GEI vs. 2018 • MXN invertidos en eficiencia energética.
	Energía renovable	Gastos relacionados con el diseño, desarrollo, adquisición, construcción, expansión, operación, mejora y/o mantenimiento de proyectos de energía renovable, incluyendo: • fuentes solares (fotovoltaica y energía solar de concentración [CSP]¹⁰); • fuentes eólicas (terrestres y marinas); • hidroeléctrica (<25 MW de capacidad)¹¹. Compra de energía renovable de instalaciones eólicas, solares¹² y/o hidroeléctricas¹³, conforme a contratos de compraventa de energía (PPA) de largo plazo (≥5 años), incluidos los celebrados antes de la emisión de un Instrumento de Financiamiento Sostenible y sus prórrogas posteriores, en cumplimiento de los criterios ESG de Fibra NEXT®.	• % de kWh provenientes de energías limpias • Inversión en MXN para generación y transmisión de energía a partir de fuentes renovables • Estimación de emisiones de CO₂e evitadas

⁹ Filtros armónicos para eliminar el ruido de la señal, así como sistemas de automatización y control.

¹⁰ Para ser elegibles, las plantas de energía solar de concentración (CSP) deben generar al menos el 85 % de su electricidad a partir de fuentes solares.

¹¹ Una central hidroeléctrica en operación antes de 2020 es elegible si cumple cualquiera de las siguientes condiciones: (a) densidad de potencia > 5 W/m²; O (b) intensidad de emisiones de GEI < 100 g CO₂e/kWh. Una central hidroeléctrica que inicie operaciones en 2020 o después es elegible si cumple cualquiera de las siguientes condiciones: (c) densidad de potencia > 10 W/m²; O (d) intensidad de emisiones de GEI < 50 g CO₂e/kWh. Todos los proyectos hidroeléctricos estarán sujetos a una evaluación de impacto ambiental y social para garantizar que no se identifiquen riesgos significativos, impactos negativos o controversias relevantes relacionadas con los proyectos.

¹² Para ser elegible, deberá cumplir con los Criterios de Energía Solar.

¹³ Para ser elegible, deberá cumplir con los Criterios Hidroeléctricos.

Categoría del proyecto según los ODS ⁸	Categoría del proyecto	Proyectos verdes elegibles	Indicadores de impacto potencial
	Prevención y control de la contaminación	Inversiones, adquisiciones o financiamientos destinados a reducir contaminantes atmosféricos y emisiones de GEI, como I+D y otros gastos de capital para captura, uso y almacenamiento de carbono (sujetos a criterios de exclusión). Gastos relacionados con producción, construcción, mantenimiento, operación, mejoras e infraestructura de instalaciones de cero residuos y procesos de gestión de residuos industriales y posconsumo, incluyendo: • recolección, clasificación y reciclaje por terceros de materiales provenientes de las propiedades de NEXT; • instalaciones de recolección y reciclaje, como contenedores, biodigestores, centros de clasificación y equipos para materiales plásticos posconsumo como PET y/o vidrio; • financiamiento de instalaciones de clasificación o reciclaje propiedad de comunidades o gobiernos locales; • gastos de adquisición de materiales para reciclar. Construcción y diseño de sistemas internos de recolección y separación de residuos, en particular, adecuaciones relacionadas con los procesos de recolección y separación de residuos, así como la adquisición de biodigestores, incluyendo: • Financiamiento o refinanciamiento de la construcción, operación, diseño y gestión, o de la modernización de infraestructura de reciclaje, incluyendo la minimización, filtrado, gestión, reciclaje y reutilización de residuos; así como mejoras que desvíen los materiales orgánicos de los rellenos sanitarios hacia el compostaje, reduciendo las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por la digestión anaerobia en dichas instalaciones. Proyectos para reducir residuos¹⁴, incluyendo: • el aumento del uso de materiales reutilizados o reciclados (residuos plásticos PET) generados en instalaciones de operación propia.	• Toneladas de emisiones de CO₂e evitadas, capturadas o reducidas • Toneladas de residuos recolectados, clasificados, reciclados o evitados • Toneladas por tipo de residuo recolectado, clasificado, reciclado o evitado • m² de suelo remediado

¹⁴ Tales como la modernización de nuestros almacenes de residuos y la implementación de estrategias alineadas con la metodología TRUE Zero Waste (principalmente estrategias de separación de residuos).

Proyectos Sociales - Población Objetivo:

Población objetivo	Definición
Personas / regiones de bajos ingresos	• El diseño del Marco se basa en la definición de «pobreza por ingresos» y en datos abiertos recopilados mediante el Censo de Población y Vivienda y analizados por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), para dirigir la atención a los territorios y poblaciones con mayores necesidades¹⁵. • Algunos ejemplos de regiones y municipios consideran los niveles de pobreza y están oficialmente clasificados como Zonas de Atención Prioritaria¹⁶. • La medición oficial de pobreza multidimensional combina la pobreza monetaria basada en ingresos con dimensiones no monetarias de bienestar, denominadas carencias sociales. Se considera pobre a una persona que vive por debajo de la línea de bienestar y presenta al menos una carencia social; y extremadamente pobre, a quien vive por debajo de la línea de bienestar mínimo y presenta tres o más carencias sociales.
Micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs)	La Secretaría de Economía de México define a las pymes según el número de empleados y el nivel de ingresos: • microempresas: menos de 10 empleados e ingresos inferiores a 4 millones de pesos; • pequeñas empresas: entre 11 y 30 empleados e ingresos entre 4 y 100 millones de pesos; • medianas empresas: entre 31 y 100 empleados e ingresos entre 100 y 250 millones de pesos.
Personas con discapacidad	Persona con cualquier discapacidad física, mental o sensorial que limite sustancialmente una o más de sus actividades principales.
Personas vulnerables como consecuencia del impacto causado por fenómenos naturales	Para ser elegible, la persona debe cumplir los siguientes requisitos: • haber sido afectada por eventos peligrosos que causen gran número de víctimas, muertes y/o daños materiales graves, incluidos, entre otros, inundaciones, erupciones volcánicas, terremotos, deslizamientos, sequías, olas de calor, tsunamis, maremotos, ciclones, huracanes, tormentas, tornados, tormentas tropicales, tifones, incendios forestales, infestaciones de insectos y epidemias; Y • ser una persona de bajos ingresos (según los criterios anteriores); O • ser una persona con discapacidad (según los criterios anteriores).
Mujeres de bajos ingresos	Enfoque en las mujeres como población vulnerable para reducir la brecha de género y las desigualdades persistentes entre mujeres y hombres. Para ser elegible, la persona deberá: • identificarse como mujer; Y • ser una persona de bajos ingresos (según criterios anteriores); O • ser madre soltera.
Población rural	• Habitantes de ciudades secundarias y localidades pequeñas (población inferior a 150,000); o • habitantes de distritos urbanos donde la mayoría de la población sea de bajos ingresos; o • habitantes de zonas de baja densidad poblacional, como localidades y asentamientos rurales (incluso con poblaciones inferiores a 150 habitantes).

¹⁵ Para obtener más información, consulte [CONEVAL](#)

¹⁶ Para obtener más información, consulte Zonas de Atención Prioritaria.

Población con bajo nivel educativo	• Población que presenta analfabetismo o educación primaria y secundaria incompletas.
Población desatendida	• Población que carece de acceso de calidad a bienes y servicios esenciales, incluidos saneamiento, tratamiento de agua/residuos, electricidad, alimentación, salud y educación.

Proyectos Sociales Elegibles

Categoría del proyecto según los ODS	Categoría del proyecto según las Directrices de Financiamiento Sostenible	Proyectos sociales elegibles	Población objetivo	Indicadores de impacto potencial
	Generación de empleo y programas diseñados para prevenir y/o mitigar el desempleo derivado de crisis socioeconómicas, incluso mediante el posible efecto del financiamiento de pymes y las microfinanzas	Rentas asequibles y financiamiento para micro, pequeñas y medianas empresas ¹⁷ (MiPyMEs), así como para negocios liderados por personas pertenecientes a uno o más de los siguientes grupos prioritarios: mujeres y/o minorías sexuales y de género, poblaciones y/o comunidades excluidas y/o marginadas, personas con discapacidad y personas con bajo nivel educativo. Rentas asequibles¹⁸ y financiamiento para empresas ubicadas en zonas por debajo de la línea de pobreza. Promoción del empleo local mediante iniciativas y negocios locales con impacto social, ambiental y/o económico. Actividades para revitalizar y/o estabilizar la actividad económica en: • zonas de bajos ingresos¹⁹; • zonas afectadas por desastres naturales; • comunidades no metropolitanas o desatendidas por falta de acceso de calidad a bienes y servicios esenciales,	• Pymes • Empresas propiedad de personas de bajos ingresos / ubicadas en zonas de bajos ingresos • Empresas propiedad de mujeres de bajos ingresos • Empresas propiedad de personas con discapacidad • Personas vulnerables como consecuencia de fenómenos naturales • Población rural	• # de pymes o empresas apoyadas lideradas por personas de grupos prioritarios • Monto en MXN de las rentas asequibles concedidas a pymes y empresas lideradas por personas de grupos prioritarios • # de empleos creados mediante empresas apoyadas por nuestras iniciativas • Monto en MXN destinado a

¹⁷ Según lo establecido por la [Secretaría de Economía de México](#): las microempresas son aquellas con menos de 10 empleados e ingresos inferiores a 4 millones de pesos; las pequeñas empresas tienen entre 11 y 30 empleados e ingresos entre 4 y 100 millones de pesos; y las medianas empresas tienen entre 31 y 100 empleados e ingresos entre 100 y 250 millones de pesos.

¹⁸ Rentas con un descuento de al menos 25 % respecto de los precios habituales de mercado.

¹⁹ solo se considerarán municipios en situación de pobreza y pobreza extrema, según la definición de CONEVAL: <https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/FolletoInstitucionales/Documents/Multidimensional-Measurement-of-poverty-in-Mexico.pdf>. La medición oficial de pobreza multidimensional combina la pobreza monetaria basada en ingresos con dimensiones no monetarias de bienestar, denominadas carencias sociales.

		o ubicadas en zonas de ingresos medios o bajos conforme al INEGI²⁰. Descuentos en rentas para apoyar a: • MiPyMEs lideradas por mujeres; • MiPyMEs lideradas por personas menores de 35 años; • ONG u organizaciones sin fines de lucro; • Comunidades indígenas. • Capacitación para propietarios de pymes para fortalecer sus capacidades • Financiamiento y apoyo a nuestros arrendatarios que sean pymes.		revitalizar y estabilizar actividades económicas en zonas designadas • # de personas beneficiadas • Horas de capacitación por concepto • Monto en MXN destinado a apoyar a las pymes
--	--	--	--	---

²⁰ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI): <http://en.www.inegi.org.mx/>

Criterios de Exclusion

Fibra NEXT no destinará, a sabiendas, los recursos obtenidos de cualquier Instrumento emitido bajo este Marco a ninguna de las siguientes actividades:

- Operaciones relacionadas con energía nuclear.
- Operaciones en los sectores de minería del carbón o tabaco.
- Proyectos que no se ajusten al Código de Ética o a la Política de Sostenibilidad de Fibra NEXT.
- Centrales térmicas.
- Infraestructura para vehículos con motor de combustión interna.
- Trabajo forzado o trabajo infantil.
- Alcohol.
- Tabaco.
- Comercio de armas.
- Juegos de azar.
- Actividades en áreas protegidas o actividades que vulneren los derechos de los pueblos indígenas.
- Actividades relacionadas con la exploración, producción o transporte de combustibles fósiles.
- Operaciones relacionadas con combustibles fósiles u otras actividades intensivas en carbono.
- Cualquier otra actividad que Fibra NEXT determine como no elegible para la asignación de recursos al momento de la asignación.

Proceso de Selección y Evaluación de Proyectos

Fibra NEXT ha establecido un proceso para garantizar que solo los proyectos alineados con los criterios mencionados anteriormente sean seleccionados como Activos y Proyectos Elegibles dentro de este Marco. Fibra NEXT analiza periódicamente los impactos ambientales y sociales de sus negocios y evalúa cómo mitigar los impactos en las comunidades en las que opera. Realizamos una debida diligencia exhaustiva al evaluar nuevas oportunidades potenciales y al monitorear nuestras posiciones de inversión.

Los proyectos a los que se pretende asignar los recursos del financiamiento etiquetado serán evaluados y seleccionados con base en el cumplimiento de los criterios de elegibilidad establecidos en la sección «Uso de los recursos» por el Comité de ESG y Ética de Fibra NEXT, integrado por cinco miembros de la administración de NEXT y miembros independientes del Consejo de Administración.

Los proyectos que cumplan los Criterios de Elegibilidad podrán recibir una asignación por un monto equivalente a los recursos netos de cualquier Instrumento financiado bajo este Marco. Anualmente, el Comité de ESG y Ética de Fibra NEXT revisará los proyectos verdes y sociales aprobados. Si un proyecto deja de cumplir los Criterios de Elegibilidad o incurre en los Criterios de Exclusión, su financiamiento se reasignará a activos y proyectos elegibles en un plazo de 12 meses.

Gestión de los Recursos

Para la gestión de los recursos, el Comité de ESG y Ética será responsable de:

- 1) Asignar un monto equivalente a los recursos netos de cualquier Instrumento financiado bajo este Marco a una cartera de activos (la «Cartera de Proyectos Elegibles»).
- 2) Lograr una asignación completa de la Cartera de Proyectos Elegibles que, después de ajustes por «Circunstancias Sobrevenidas» (incluidas, entre otras, ventas, reembolsos y posibles pérdidas de certificaciones), coincida con el saldo de los recursos netos del financiamiento sostenible vigente.
- 3) En caso de Circunstancias Sobrevenidas, mientras exista financiamiento sostenible vigente, NEXT procurará incorporar Proyectos Elegibles a la Cartera de Proyectos Elegibles en la medida necesaria para garantizar que los recursos netos del financiamiento sostenible vigente se asignen a Proyectos Elegibles.
- 4) Dar seguimiento oportuno a los saldos pendientes de los préstamos otorgados a los Proyectos Elegibles, de manera que los recursos del Instrumento puedan asignarse al financiamiento de estos proyectos.
- 5) Dirigir la inversión de los recursos del Instrumento que no se hayan asignado a Proyectos Elegibles. Mientras se concreta la asignación de los recursos netos del financiamiento sostenible a Proyectos Elegibles, la totalidad o una parte de dichos recursos podrá utilizarse para el pago de deuda pendiente u otras actividades de gestión de capital, o mantenerse en el balance de Fibra NEXT e invertirse en efectivo, equivalentes de efectivo y/u otros instrumentos líquidos, de conformidad con la Política de Inversiones de Fibra NEXT. Queda estrictamente prohibido invertir recursos netos no asignados en sectores o actividades controvertidos o con altas emisiones de GEI.
- 6) Elaborar un informe que detalle el uso neto de los recursos del Instrumento y presentarlo periódicamente al Comité de Auditoría (100 % independiente).
- 7) Asegurar que esta información se divulgue anualmente a los inversionistas.
- 8) Procurar que un monto equivalente a los recursos netos del Instrumento se asigne en su totalidad durante la vigencia del Instrumento correspondiente.

El pago del principal y los intereses de cualquier emisión de financiamiento sostenible se realizará con cargo a los fondos generales de NEXT y no estará directamente vinculado al desempeño de ningún Proyecto Elegible.

Se espera que la asignación completa de los recursos de cualquier Instrumento emitido bajo este Marco se realice lo antes posible y, en cualquier caso, dentro de los 36 meses siguientes a la fecha de emisión.

Identificación de Riesgos

NEXT realizará un análisis anual de riesgos que incluirá criterios sociales, de derechos humanos, ambientales, políticos, de gobernanza y otros relacionados.

Los riesgos emergentes identificados son:

- Molestias a las comunidades en los alrededores de nuestras propiedades.
- Gestión de residuos.
- Falta de capacitación sobre temas relacionados con el agua.
- Escasez de agua o uso excesivo de agua.
- Accidentes o lesiones en nuestras propiedades.

Riesgos en las categorías de energía renovable y eficiencia energética

- Los riesgos de los proyectos relacionados con energía suelen implicar incertidumbre al recopilar información adicional necesaria para incorporar datos y supuestos fundamentados al proyecto; también existen incertidumbres en los datos de modelación, las tasas de ocupación o el costo futuro de la energía en México.
- Los riesgos políticos también son relevantes en los proyectos energéticos, además de los daños causados por fenómenos naturales.
- Cambios en la normativa vigente que podrían traducirse en subsidios para inversiones en energía no renovable.

Riesgos en la categoría de gestión sostenible del agua

- Los riesgos incluyen la liberación de ciertas sustancias químicas volátiles al aire durante la captación y el tratamiento del agua, así como la generación de grandes cantidades de residuos sólidos que no siempre pueden disponerse de manera ambientalmente adecuada. Además, algunos sistemas de captación de agua de lluvia pueden lixiviar sustancias químicas y otras sustancias que podrían afectar a plantas y animales, dependiendo del uso.

Riesgos en la categoría de infraestructura sostenible

- Dificultades de última hora para adquirir o desarrollar edificios con certificación LEED, como resultados negativos en licencias, permisos o auditorías ambientales.
- Cambios en los costos de construcción energéticamente eficiente, cuotas de certificación para edificios nuevos y auditorías de los existentes.
- Riesgo de accidentes, impactos adversos en la salud humana y el medio ambiente, impactos por contaminación y otras responsabilidades preexistentes relacionadas con suelos, recursos hídricos, uso de materiales, consumo de energía, residuos y materiales peligrosos.

Riesgos en la Categoría de Derechos Humanos

Calidad de vida adecuada:

- Comunidades que manifiestan verse afectadas por tráfico, ruido, inseguridad y calidad del aire.
- Personal de proveedores que manifestó problemas relacionados con el pago oportuno del salario, falta de materiales de trabajo (uniformes rotos, usados o sucios; falta de insumos de limpieza) y falta de un entorno laboral digno en el que, en ocasiones, no reciben un trato respetuoso.
- Ausencia de actividades culturales que beneficien la calidad de vida de colaboradores y proveedores como primer grupo de interés relevante y, en segundo término, de arrendatarios y la comunidad.
- Aumento del costo de vida alrededor de las propiedades debido al desarrollo económico de las zonas donde se ubican.

Abolición efectiva del trabajo infantil:

- Presencia de menores trabajando como vendedores o limpiavidrios.
- Casos en los que menores utilizan recursos para actividades como limpiar ventanas.

Medio ambiente:

- Ruido, mala calidad del aire, mala gestión de residuos, mala calidad y disponibilidad del agua, olores y valor paisajístico (ausencia o falta de áreas verdes).

Integridad personal y salud:

- La inseguridad es una preocupación para los grupos de interés de las zonas circundantes a las propiedades.
- Otros factores pueden incluir el mal funcionamiento de los equipos de aire acondicionado y personas que fuman dentro o cerca de las propiedades.
- Falta de protocolos armonizados en caso de emergencias y accidentes (FUNO, proveedores, contratistas y arrendatarios suelen tener protocolos distintos y no existe coordinación entre ellos).

Libertad de circulación:

- Problemas relacionados con cierres de calles o cruces.
- Problemas de movilidad debido a protestas, huelgas y tráfico intenso.

Vivienda digna:

- Aumento del costo de vida alrededor de las propiedades debido al desarrollo económico de las zonas donde se ubican.

Presentación de Informes

Dentro del año siguiente a cualquier emisión, NEXT publicará en su sitio web un informe de asignación (el «Informe»). El Informe se actualizará anualmente hasta que se complete la asignación y, posteriormente, cuando sea necesario en caso de nuevos acontecimientos.

El Informe contendrá, al menos:

- El monto total de los recursos asignados.
- El número de proyectos elegibles.
- Las métricas de impacto esperadas, cuando sea factible.
- El monto pendiente de recursos netos por asignar a Proyectos Elegibles al cierre del periodo de reporte.
- Para los inmuebles de la Cartera de Proyectos Verdes Elegibles: los niveles de certificación de los inmuebles de la cartera.

Revisión Externa

Opinión de Segunda Parte

Fibra NEXT ha obtenido y tiene la intención de hacer pública una Opinión de Segunda Parte («SPO», por sus siglas en inglés) de Fitch Ratings, con el fin de proporcionar una opinión sobre los beneficios ambientales y sociales de este Marco, así como sobre su alineación con los Principios. La SPO también estará disponible en el sitio web de relaciones con inversionistas de Fibra NEXT y en el sitio web del proveedor de la SPO. Fibra NEXT procurará ponerse en contacto con Fitch Ratings para actualizar la SPO en caso de una modificación sustancial del Marco o cuando resulte necesario.

Aseguramiento

Esperamos que nuestro Informe esté acompañado por:

- Declaraciones de que una parte o la totalidad de un monto equivalente a los recursos netos de cualquier Instrumento emitido bajo este Marco se asignó a Proyectos Elegibles, según corresponda; y
- Un informe de aseguramiento limitado emitido por un tercero independiente, que se espera examine y revise las decisiones relativas al uso de un monto equivalente a los recursos netos de cualquier Instrumento emitido bajo este Marco y proporcione aseguramiento respecto de qué parte o la totalidad de dichos recursos se ha asignado de conformidad con los Criterios de Elegibilidad establecidos en este Marco.

Marco de Referencia para el Financiamiento Sostenible para Fibra NEXT

Aviso legal: Este Marco de Financiamiento Sostenible no constituye una oferta, invitación a solicitar ni recomendación para comprar valores dirigida a persona alguna en ninguna jurisdicción. Cualquier oferta o invitación a solicitar valores se realizará únicamente de conformidad con todas las leyes aplicables. La información y las opiniones contenidas en este Marco se proporcionan a la fecha de este Marco y están sujetas a cambios sin previo aviso. Ni NEXT ni ninguna de sus afiliadas asume responsabilidad u obligación alguna de actualizar o revisar dichas declaraciones, independientemente de que se vean afectadas por nueva información, acontecimientos futuros u otras circunstancias. Este Marco representa la política y la intención actuales de NEXT, está sujeto a cambios a entera discreción de NEXT en cualquier momento y no pretende, ni puede invocarse para, crear, modificar o extinguir relaciones, derechos u obligaciones legales o contractuales.

Este Marco tiene por objeto proporcionar información general, no exhaustiva y únicamente con fines ilustrativos. Puede contener o incorporar por referencia información pública que no haya sido revisada, aprobada o respaldada por separado por NEXT y, por tanto, no se formula declaración, garantía o compromiso alguno, expreso o implícito, ni NEXT ni ninguna de sus afiliadas asume responsabilidad alguna respecto de la imparcialidad, exactitud, razonabilidad o integridad de dicha información. Este Marco puede contener declaraciones sobre acontecimientos y expectativas futuras que constituyen declaraciones prospectivas. Ninguna proyección, expectativa, estimación o perspectiva futura contenida en este documento debe interpretarse como pronóstico o promesa, ni como indicación, aseguramiento o garantía de que los supuestos en los que se basan dichas proyecciones, expectativas, estimaciones o perspectivas sean correctos o exhaustivos o, tratándose de supuestos, estén plenamente expuestos en este Marco. Estas declaraciones prospectivas también pueden incluir supuestos sobre condiciones económicas y de otro tipo futuras y, por lo general, se identifican mediante palabras como «espera», «anticipa», «cree», «estima», «observa» y expresiones similares. Estas declaraciones no constituyen garantías de desempeño, precios, márgenes, tipos de cambio u otros acontecimientos futuros y están sujetas a riesgos, incertidumbres, cambios y otros factores relevantes que pueden estar fuera del control de NEXT o ser difíciles de predecir.

No se hace declaración alguna respecto de la idoneidad de ningún Instrumento para cumplir los criterios ambientales y de sostenibilidad exigidos por inversionistas potenciales. Cada comprador potencial de Instrumentos deberá determinar por sí mismo la relevancia de la información contenida o referida en este Marco o en la documentación pertinente del Instrumento respecto del uso de los recursos, y su compra de Instrumentos deberá basarse en la investigación que considere necesaria. NEXT ha establecido en este Marco su política y las acciones previstas respecto del uso de los recursos, la evaluación y selección de proyectos, la gestión de los recursos y la presentación de informes, en relación con los Instrumentos de Financiamiento Sostenible de NEXT. Sin embargo, no constituirá un evento de incumplimiento ni una violación de obligaciones contractuales conforme a los términos y condiciones de dichos Instrumentos si NEXT no se adhiere a este Marco en algún aspecto, ya sea por no financiar o completar Proyectos Elegibles, por no garantizar que los recursos no contribuyan directa o indirectamente al financiamiento de las actividades especificadas en este Marco, o por no proporcionar a los inversionistas (debido a falta de información y/o datos confiables o por cualquier otra causa) informes sobre el uso de los recursos y los impactos ambientales contemplados actualmente en este Marco, o de cualquier otra forma.

Asimismo, debe señalarse que es posible que no se alcancen todos los beneficios esperados de los Proyectos Elegibles descritos en este Marco. Factores que incluyen, entre otros, condiciones de mercado, políticas y económicas; cambios en la política gubernamental (ya sea con continuidad del gobierno o por cambios en su composición); cambios en leyes, reglas o reglamentos; falta de Proyectos Elegibles disponibles para iniciarse; imposibilidad de completar o implementar proyectos; y otros desafíos, podrían limitar la capacidad de alcanzar algunos o todos los beneficios esperados de estas iniciativas, incluido el financiamiento y la conclusión de Proyectos Elegibles. Todo inversionista potencial con enfoque ambiental debe tener presente que los Proyectos Elegibles podrían no generar los beneficios ambientales o de sostenibilidad previstos y podrían producir impactos adversos.

Este Marco no constituye una recomendación respecto de valores de NEXT, de cualquiera de sus afiliadas o de cualquier otra entidad. Este Marco no es, no contiene ni pretende ser una oferta de venta ni una solicitud de oferta para comprar o intercambiar valores emitidos por NEXT o cualquiera de sus miembros. En particular, ni este documento ni ningún otro material relacionado podrá distribuirse o publicarse en una jurisdicción en la que sea ilegal hacerlo, salvo en circunstancias que den lugar al cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las personas que reciban dichos documentos deberán informarse sobre las restricciones de distribución aplicables y observarlas. Cualquier decisión de adquirir Instrumentos deberá tomarse exclusivamente con base en la información contenida en el documento de oferta correspondiente. Los inversionistas potenciales deberán tomar sus propias decisiones de inversión de manera independiente.