



Distribuciones y Distribuciones Totales

Nomenclatura: NXT-RCI-DRI-VRI-POL-001

Área: Dirección General

Subárea: Relación con Inversionistas

Versión: 1.0



**Relación con
Inversionistas**

Vigencia a partir de: febrero 2026

ÍNDICE

1. OBJETIVO	3
2. ALCANCE	3
3. DEFINICIONES.....	3
4. CONSIDERACIONES GENERALES	3
5. RESPONSABILIDADES	4
6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA	5
7. ANEXOS.....	7
8. DOCUMENTOS RELACIONADOS	7
9. CONTROL DE VERSIONES.....	7
10. APROBACIÓN.....	7



1. OBJETIVO

La presente política tiene por objeto regular la determinación, aprobación y entrega de las distribuciones a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) emitidos por Fibra NEXT, conforme a la Ley del Mercado de Valores, la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), las disposiciones fiscales aplicables a FIBRAs y lo previsto en el Fideicomiso Emisor.

2. ALCANCE

Aplica para todas las áreas que intervienen en la distribución y distribuciones totales de Fibra NEXT.

3. DEFINICIONES

- **CBFIs:** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
- **FFO:** Flujo de efectivo operativo, es aquel flujo de efectivo que la empresa genera por sus actividades principales, excluyendo inversión y financiamiento.
- **Fiduciario:** Persona física o institución autorizada encargada de administrar bienes, dinero o derechos de un tercero (fideicomitente) en beneficio de otra persona o finalidad.
- **LISR:** Ley del Impuesto sobre la Renta
- **Tenedor:** persona física o moral que posee, es dueña o titular de uno o más certificados emitidos por una Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRA).

4. CONSIDERACIONES GENERALES

Las distribuciones se regirán por los principios de:

- Transparencia y equidad en beneficio de los Tenedores de CBFIs
- Cumplimiento con la normatividad fiscal y bursátil vigente
- Estabilidad y sostenibilidad financiera de Fibra NEXT
- Prudencia y responsabilidad ante las condiciones macroeconómicas y de liquides de los mercados globales

5. RESPONSABILIDADES

Rol	Responsabilidades
Fibra NEXT	▪ Realizar la distribución de los CBFIs a los Tenedores. ▪ Realizar las estimaciones trimestrales para la distribución con base en los estados financieros. ▪ Informar en sus reportes trimestrales y anuales la información pertinente a las distribuciones.
Comité Técnico	▪ Revisar y aprobar, si es el caso, el pago de las distribuciones trimestrales y anuales a los Tenedores.
Administrador	▪ Calcular y proponer los montos y periodicidad de las distribuciones al Comité Técnico.
Fiduciario	▪ Ejecutar los pagos a los tenedores, de acuerdo con los plazos y montos establecidos.

6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

6.1. POLÍTICA OPERATIVA DE DISTRIBUCIONES

- 6.1.1. En cumplimiento de la LISR, Fibra NEXT distribuirá entre los tenedores, al menos, el 95% del resultado fiscal generado en el ejercicio fiscal inmediato anterior.
- 6.1.2. Dicho pago deberá realizarse cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo.
- 6.1.3. Con el fin de otorgar liquidez recurrente a los inversionistas, Fibra NEXT realizará estimaciones trimestrales de su resultado fiscal, con base en los estados financieros intermedios y demás información disponible.
- 6.1.4. Con fundamento en dichas estimaciones, el Comité Técnico podrá aprobar pagos de distribución trimestrales a los tenedores de CBFIs, mismos que se considerarán anticipos a cuenta de la distribución anual obligatoria.
- 6.1.5. En caso de existir diferencias entre las estimaciones trimestrales y el resultado fiscal determinado al cierre del ejercicio, los ajustes correspondientes se aplicarán en la distribución del cuarto trimestre.
- 6.1.6. La determinación de la distribución considerará como base un pago equivalente hasta el noventa y cinco por ciento (95%) de los flujos generados por la operación, en la medida en que el Comité Técnico así lo determine.
- 6.1.7. Las distribuciones se realizarán, en la medida de lo posible, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente al cierre de los estados financieros respectivos, quedando siempre sujetas a la disponibilidad de liquidez y a las condiciones de mercado.
- 6.1.8. Las distribuciones estarán sujetas a las condiciones macroeconómicas y de liquidez prevalecientes en los mercados globales, de modo que el Comité Técnico podrá, con base en dichas circunstancias, modificar la frecuencia, el monto o la forma de pago de las distribuciones, siempre garantizando el cumplimiento de la obligación mínima establecida en la LISR.

6.2. CRITERIOS DE DETERMINACIÓN

- 6.2.1. Las distribuciones se calcularán considerando:
 - Resultado fiscal de conformidad con la LISR
 - Los resultados contables y de flujo de efectivo operativo (FFO) del ejercicio en curso
 - Reservas de liquidez necesarias para operación, mantenimiento y servicio de deuda
 - Las condiciones macroeconómicas y de liquidez global que pudieran afectar la estabilidad de Fibra NEXT

6.3. DE LAS FACULTADES Y RESPONSABILIDADES

- 6.3.1. El Administrador será responsable de calcular y proponer al Comité Técnico los montos y periodicidad de las distribuciones, tanto trimestrales como anuales.
- 6.3.2. El Comité Técnico aprobará las distribuciones ordinarias y extraordinarias, y tendrá la facultad de modificar esta Política a su entera discreción, de acuerdo con las condiciones financieras de Fibra NEXT y del mercado, siempre que se cumpla con la normatividad fiscal aplicable.
- 6.3.3. El Fiduciario ejecutará los pagos a los Tenedores conforme a los plazos y mecanismos establecidos en el Fideicomiso.

6.4. TRANSPARENCIA Y REPORTES

- 6.4.1. Fibra NEXT deberá divulgar en sus reportes trimestrales y anuales la información relativa a los montos, periodicidad y concepto de las distribuciones efectuadas.
- 6.4.2. Toda distribución deberá estar acompañada de la descripción de su base de cálculo (resultado fiscal, flujo de efectivo operativo, resultados acumulados u otros conceptos).

6.5. VIGENCIA Y MODIFICACIONES

- 6.5.1. La presente Política entrará en vigor a partir de su aprobación por el Comité Técnico y permanecerá vigente hasta que sea modificada o derogada por acuerdo del propio Comité, previa recomendación, en su caso, del Comité de Auditoría y/o del Comité de Prácticas Societarias.