POL

Inversión responsable

Nomenclatura: NXT-SOS-DSS-VRI-POL-003

Área: Relación con inversionistas

Subárea: Sostenibilidad

Versión: 1.0

Sostenibilidad

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

Documentar las prácticas de adquisición de inmuebles de acuerdo con la misión de Sostenibilidad de FIBRA NEXT, en apego al Código de Ética y a los Principios de Inversión Responsable (PRI, por sus siglas en inglés).

Fortalecer nuestras prácticas de debida diligencia ambiental, social y gobierno corporativo en las adquisiciones y los inmuebles de FIBRA NEXT.

2. ALCANCE

Aplica para la inversión en inmuebles, a partir de la publicación de la presente política.

3. DEFINICIONES

- **Inversión responsable:** PRI (Principios de Inversión Responsable, por sus siglas en inglés) define inversión responsable como un enfoque de inversión que incorpora factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) a las decisiones de inversión, para una mejor gestión del riesgo y para generar beneficios sostenibles a largo plazo. A continuación, se listan los seis principios del PRI:
    1. Incorporar los factores ASG a nuestros análisis de inversiones y procesos de toma de decisiones.
    2. Llevar a cabo una gestión activa e incorporar las cuestiones ASG a nuestras políticas y procedimientos.
    3. Solicitar a las entidades en las que invirtamos una divulgación transparente de las cuestiones ASG.
    4. Promover la aceptación y la aplicación de los Principios.
    5. Trabajar en conjunto para mejorar nuestra eficacia en la implementación de los Principios.
    6. Informar en nuestra actividad el progreso en la implementación de los Principios.

4. CONSIDERACIONES GENERALES

La aplicación de esta Política de Inversión Responsable es fundamental para asegurar que las decisiones de inversión de FIBRA NEXT se alineen con principios de sostenibilidad, ética y generación de valor a largo plazo. En un contexto donde los factores ambientales y sociales impactan significativamente el desempeño financiero y la reputación corporativa.
Su implementación contribuye al cumplimiento de estándares y mejores prácticas, fortalece la capacidad de generar valor sostenible para los grupos de interés, protege la reputación organizacional y garantiza la coherencia entre los objetivos financieros y el compromiso con la responsabilidad corporativa.

5. RESPONSABILIDADES

Rol	Responsabilidades
Dirección de Adquisiciones	▪ Iniciar el proceso de una adquisición, gestionar la auditoría ambiental por medio de un tercero certificado. ▪ Informar al área de Sostenibilidad la próxima adquisición de un inmueble, para que el proceso de debida diligencia ASG sea asentado correspondientemente.
Tercero Acreditado	▪ Desarrollar el proceso de debida diligencia, incorporando los aspectos ASG establecidos en la presente política. ▪ Realizar un informe detallado.
Comité Técnico	▪ Revisar el informe y dictaminar los puntos de mejora y, en caso de que exista alguna salvedad, se dará un tiempo para que la parte vendedora solvente la irregularidad.
Dirección de Recursos Humanos	▪ Informar sobre las condiciones de trabajo que ofrecemos con un tiempo de notificación de al menos 15 días, al capital humano correspondiente.
Dirección de Sostenibilidad	▪ Monitorear, asentar y registrar la incorporación de criterios ASG en el proceso de debida diligencia. ▪ Comunicar a los grupos de interés correspondientes. ▪ Realizar seguimiento al cumplimiento de la presente política. ▪ Realizar anualmente la evaluación de FIBRA NEXT como signatario del PRI.

6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

6.1. AUDITORIA AMBIENTAL

6.1.1. FIBRA NEXT tiene un compromiso por fomentar la sostenibilidad, a través de sus inversiones, es por ello que, al momento de evaluar la adquisición de un nuevo inmueble o portafolio de inmuebles, éste será auditado ambientalmente por un tercero certificado.

6.1.2. El consultor que se contrate para dicho servicio deberá de entregar el informe detallado al comité técnico, mencionando las irregularidades encontradas. Dichas irregularidades deberán ser solventadas por la parte vendedora en un periodo definido de mutuo acuerdo con FIBRA NEXT.

6.1.3. Dentro de la evaluación ambiental, se considerarán los lineamientos a nivel internacional en materia de sostenibilidad, los cuales incluyen entre otros, los siguientes aspectos:

- Certificados de Uso de Suelo.
- Licencia de construcción.
- Aviso de terminación de obra.
- Certificado de habitabilidad u ocupación de los inmuebles.
- Autorización de Impacto Ambiental.
- Impacto en la biodiversidad.
- Cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- Generación y gestión de residuos sólidos urbanos y valorización de materiales.
- Generación y gestión de residuos peligrosos.
- Servicios de suministro de agua.
- Medios adecuados para las descargas de aguas residuales.
- Licencia ambiental única en temas de emisiones a la atmósfera.
- La existencia o ausencia de bifenilos policlorados y asbestos.
- Aguas nacionales y su zona federal.
- Zona federal marítimo terrestre.
- Áreas Naturales Protegidas.
- Programas de Ordenamiento Ecológico y Territorial.
- La existencia o ausencia de procedimientos administrativos de imposición de sanciones sustanciados por autoridades ambientales de los tres órdenes de gobierno.
- La existencia o ausencia de contaminación de suelos y la necesidad de remediación de sitios contaminados.

6.1.4. Nuestras decisiones de inversión deben considerar la exposición de los inmuebles a factores y fenómenos hidrometeorológicos extremos que puedan impactar sus instalaciones y operación, y cuya intensidad se incremente debido al cambio climático. En este sentido, es necesario que nuestro proceso de inversión considere la vulnerabilidad de los inmuebles a los impactos de:

- Huracanes.
- Tormentas.
- Incremento del nivel del mar en zonas costeras.
- Inundaciones.
- Sequías y disponibilidad hídrica.

6.1.5. Se debe revisar que los inmuebles cuenten con instalaciones y tecnologías capaces de mitigar los riesgos físicos asociados al cambio climático, como las siguientes, más no limitado a:

- Sistemas de captación de agua pluvial.
- Barreras de contención costeras amigables con el ecosistema (como arrecifes artificiales o la implementación de geotextiles).
- Plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Instalaciones de drenaje eficientes.
- Tecnologías de ahorro de agua.

6.1.6. Tomar en cuenta estos elementos permite identificar y reducir los riesgos e impactos relacionados al Cambio Climático en las inversiones y garantizar una mayor capacidad de adaptación ante escenarios futuros.

6.2. RESPONSABILIDAD SOCIAL

6.2.1. En el cumplimiento social, se realiza un proceso de debida diligencia que considere los siguientes aspectos:

6.2.1.1. No discriminación en los casos en que los dueños o usuarios de los inmuebles, sean individuos, colectivos u otros grupos vulnerables.

6.2.1.2. Respetar los derechos de todos los grupos de interés involucrados.

6.2.1.3. Velar por los Derechos Humanos de las comunidades en las que se llevan a cabo inversiones, protegiendo a sectores de vulnerabilidad incluidos grupos indígenas, así como los usos, costumbres y tradiciones que limiten el reconocimiento de la propiedad por género.

6.2.1.4. En los casos de adquisiciones que se realicen con la plantilla laboral, FIBRA NEXT se tomará las medidas necesarias a fin de informar sobre las condiciones de trabajo que ofrecemos con un tiempo de notificación de al menos 15 días.