



Apalancamiento y Uso de Instrumentos Derivados

Nomenclatura: NXT-RCI-DRI-VRI-POL-003

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

Cumplir con la legislación aplicable relacionada con los límites de apalancamiento, así como con los acuerdos previstos en la Sección 8.8, numeral iv, incisos a) y b) del Fideicomiso FIBRA NEXT.

2. ALCANCE

Aplica para Fibra NEXT, así como para todos los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos de Fibra NEXT.

3. DEFINICIONES

- **CUE:** Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.
- **Índice de cobertura de servicio de la deuda:** Índice que se utiliza para evaluar si una empresa puede utilizar su flujo de caja disponible para pagar sus obligaciones corrientes.
- **Operaciones con derivados:** Contratos financieros cuyo valor se basa en el precio de otro activo (llamado subyacente, como acciones, divisas, materias primas o tasas de interés) y cuyo objetivo es comprar o vender dicho activo en una fecha futura a un precio establecido hoy.

4. CONSIDERACIONES GENERALES

En FIBRA NEXT nos comprometemos a operar en pleno cumplimiento todas las normas, regulaciones y leyes aplicables. La presente Política busca fortalecer las herramientas proporcionadas para cumplir en todo momento con los límites de apalancamiento establecidos en las CUE y en la Sección 8.8, numeral iv, incisos (a) y (b) del Fideicomiso FIBRA NEXT.

5. RESPONSABILIDADES

Rol	Responsabilidades
Asamblea de Tenedores	▪ Aprobar el informe y plan correctivo para cumplir con el límite total de los financiamientos. ▪ Aprobar, con la previa propuesta del Comité de Técnico, el contenido de la presente Política. ▪ Aprobar, con la previa propuesta del Comité Técnico, cualquier adecuación o modificación a la presente Política.
Comité Técnico	▪ Documentar las evidencias necesarias para las operaciones de refinanciamiento, en caso de que se exceda el límite total de los financiamientos. ▪ Aprobar el informe y plan correctivo para cumplir con el límite total de los financiamientos. ▪ Revisión y, en su caso, propuesta a la Asamblea de Tenedores para la aprobación de la Política, así como de cualquier adecuación o modificación a ésta. ▪ Asegurar en conjunto con la Dirección General la divulgación de esta Política, así como de cualquier adecuación o modificación a ésta. ▪ Conocer la Política y cumplir con sus disposiciones.
Administrador	▪ Presentar al Comité Técnico un informe y plan correctivo, para dar cumplimiento al límite total de los financiamientos.

6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

6.1. GENERALES

- 6.1.1. Durante el primer ejercicio fiscal y hasta en tanto la Asamblea no acuerde algo distinto, el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos de Fibra NEXT que se pretendan asumir con cargo a su patrimonio en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del patrimonio de Fibra NEXT, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE.
- 6.1.2. En caso de que los pasivos a cargo de Fibra NEXT excedan el límite máximo señalado en el punto 6.1.1 no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio de Fibra NEXT hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de Fibra NEXT y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- 6.1.3. En caso de que los pasivos a cargo de Fibra NEXT excedan el límite máximo señalado en el punto 6.1.1, el Administrador de Fibra NEXT deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
- 6.1.4. Durante el primer ejercicio fiscal y hasta en tanto la Asamblea no acuerde algo distinto, Fibra NEXT deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1 (uno) al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, con cifras al cierre del último trimestre reportado.
- 6.1.5. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1 (uno), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de Fibra NEXT y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.
 - 6.1.5.1. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
 - 6.1.5.2. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1 (uno), será aplicable lo dispuesto en el tercer párrafo de la presente Sección.



- 6.1.6. Adicionalmente, Fibra NEXT podrá celebrar operaciones con derivados siempre que dichas operaciones consistan en operaciones cuyo fin sea reducir la exposición de Fibra NEXT a riesgo de divisas y/o tasas de interés; en el entendido, que en ningún caso Fibra NEXT podrá celebrar operaciones con derivados con fines especulativos.

6.2. VIGENCIA Y MODIFICACIONES

- 6.2.1. 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.