

A NRSRO Rating\*

### Calificación

Fibra Storage LP  
Fibra Storage CP

Perspectiva

HR AA  
HR1

Estable

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

### Contactos

**Jesús Pineda**  
Asociado de Corporativos  
Analista Responsable  
jesus.pineda@hrratings.com

**Lorena Ramírez**  
Analista Senior de Corporativos  
lorena.ramirez@hrratings.com

**Heinz Cederborg**  
Director de Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

## HR Ratings ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y de HR1 para Fibra Storage

La ratificación de la calificación de Fibra Storage se fundamenta en la generación promedio de Flujo Libre de Efectivo (FLE) P\$302 millones (m), de 2023 a 2028 (vs. P\$156m en 2022), lo cual sería parcialmente contrarrestado con el aumento en las presiones del servicio de la deuda a partir de 2025. Durante los últimos doce meses (UDM), la Empresa concluyó con la internalización del administrador interno de las propiedades, con lo cual, la Empresa, ha iniciado con el ahorro de comisiones generadas por la administración, mantenimiento y expansión de sus propiedades. Dentro del periodo proyectado incorporamos el crecimiento del factor de ocupación a medida que las propiedades de la Empresa continúan estabilizándose. Asimismo, proyectamos el crecimiento de la SBA por la incorporación de nuevas propiedades y la expansión de las actuales. Lo anterior, apoyará con el crecimiento de los ingresos, los cuales estimamos alcanzarían P\$1,028m en 2028 (vs. P\$447m en 2022). Asimismo, incorporamos el beneficio por refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V en el año de su vencimiento legal (2028), resultando en niveles de DSCR de 3.7x para 2028 (vs. 3.0x en 2022).

Supuestos y Resultados <sup>1</sup>	Reportado												Escenario Base			Escenario Estrés			Base vs. Estrés		
	UDM						Escenario Base						Escenario Estrés						Base vs. Estrés		
	1T22	1T23	1T24	1T25	1T26	1T27	1T28	1T24	1T25	1T26	1T27	1T28	Base	Estrés	Base vs. Estrés						
Ingresos Totales	356	468	542	654	764	869	964	526	594	671	741	819	15.6%	11.9%	-11.7%						
NOI	266	342	411	503	597	687	767	394	449	508	561	622	17.6%	12.7%	-14.5%						
EBITDA	212	283	279	352	492	548	637	256	322	376	420	464	17.7%	10.4%	-20.4%						
Margen NOI	74.8%	73.1%	75.8%	76.8%	78.2%	79.1%	79.8%	75.0%	75.7%	75.7%	75.7%	75.9%	654 pbs	284 pbs	N/A						
Margen EBITDA	59.8%	60.5%	51.5%	53.9%	64.4%	63.0%	66.1%	48.6%	54.3%	56.0%	56.8%	56.7%	567 pbs	-360 pbs	N/A						
Factor de Ocupación	74.1%	79.8%	70.3%	69.4%	73.8%	79.1%	84.5%	77.4%	69.9%	69.7%	73.7%	77.7%	491 pbs	-169 pbs	N/A						
SBA (m <sup>2</sup> )	144,062	151,462	201,193	225,762	231,252	231,252	231,252	175,697	209,862	231,252	231,252	231,252	8.8%	8.8%	-3.7%						
Flujo Libre de Efectivo *	95	178	307	373	421	415	373	257	270	318	349	319	16.0%	12.4%	-19.6%						
Servicio de Deuda	72	59	139	163	628	300	279	138	163	630	303	285	36.5%	37.1%	0.6%						
Deuda Total	1,480	1,483	1,483	1,658	1,508	1,333	1,200	1,483	1,658	1,508	1,333	1,200	-4.1%	-4.1%	0.0%						
Deuda Neta	643	1,215	855	1,139	1,089	1,012	935	904	1,291	1,253	1,132	1,090	-5.1%	-2.2%	12.7%						
Caja Inicial	837	268	628	520	419	321	265	579	367	255	201	110	-0.2%	-16.3%	-29.7%						
DSCR	1.3	3.0	2.2	2.3	0.7	1.4	1.3	1.9	1.7	0.5	1.2	1.1	N/A	N/A	N/A						
DSCR con caja inicial	3.9	17.3	4.1	6.2	1.5	2.8	2.5	3.8	5.2	1.1	2.0	1.8	N/A	N/A	N/A						
Años de Pago (DN / FLE)	6.8	6.8	2.8	3.1	2.6	2.4	2.5	3.5	4.8	3.9	3.2	3.4	N/A	N/A	N/A						
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.7%	21.8%	19.0%	20.6%	18.7%	16.7%	15.2%	19.1%	20.7%	18.6%	16.4%	14.9%	N/A	N/A	N/A						

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T23.  
NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Predial)  
EBITDA = NOI - Gastos de Administración  
\*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Distribuciones Obligatorias.  
<sup>1</sup> Cifras en millones de pesos mexicanos.

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Desempeño de los Ingresos.** Durante los UDM al 1T23, la Empresa alcanzó ingresos totales por P\$468m (+31.4% vs. P\$356m en los UDM al 1T22 y +16.2% en comparación con el escenario base). Lo anterior fue apoyado por la incorporación de las sucursales: Narvarte, Condesa y Mariano Escobedo, el aumento de la SBA ocupada, así como por el crecimiento de la tarifa promedio.
- Generación de FLE.** La Empresa alcanzó P\$178m durante los UDM al 1T23 (vs. P\$95m en el periodo anterior y vs. P\$196m en nuestro escenario base). A pesar de que durante los UDM al 1T23 se observó una mayor generación de EBITDA y menores requerimientos de capital de trabajo en comparación con el periodo anterior y nuestros estimados. Este crecimiento fue parcialmente contrarrestado por el pago de distribuciones obligatorias por CBFIs de P\$81m.

- **Endeudamiento.** Al cierre del 1T23, la deuda total de la Empresa alcanzó P\$1,483m, manteniéndose en línea con el resultado al 1T22 y nuestros estimados. La deuda de la Empresa está conformada por las emisiones STORAGE 21V (P\$1,157m) y STORAGE 21-2V (P\$326m).

### Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento de los Ingresos.** Dentro de nuestro escenario base, incorporamos una tasa media de crecimiento (TMAC) de 2022 a 2028 de 14.9%. Lo cual sería resultado del crecimiento de la SBA tras el desarrollo de nuevas propiedades, el aumento del factor de ocupación, y el crecimiento en la renta por m<sup>2</sup> con base en la inflación estimada por HR Ratings.
- **Generación de FLE.** Consideramos que la Empresa mantendría una mayor generación de FLE, lo cual se encuentra relacionado con el crecimiento de EBITDA, así como un mejor desempeño en capital de trabajo, como parte de la recuperación de impuestos generados por el desarrollo de los inmuebles. Con lo anterior, estimamos un FLE de P\$373m en 2028 (vs. P\$156m en 2022).
- **Deuda.** Incorporamos la amortización de las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 21-2V de acuerdo con su vencimiento original. Únicamente consideramos el refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V durante el 2028 por P\$1,200m.

### Factores Adicionales Considerados

- **Incremento en el Servicio de Deuda.** La calificación incorpora una notch negativo debido a la presión que se generará dentro del servicio de la deuda a partir de 2025 derivado de la amortización de la emisión STORAGE 21-2V así como por el uso de líneas revolventes para capital de trabajo.

### Factores que podrían subir la calificación

- **Prepago de deuda.** Si la Empresa realiza pagos anticipados de su deuda antes de la amortización de su emisión STORAGE 21V, la calificación podría verse afectada de manera positiva.
- **Mayor Generación de FLE.** Si la Empresa presenta niveles de FLE mayor a lo esperado que resulten en un incremento en su métrica de DSCR promedio mayor a 1.8x, la calificación podría verse beneficiada.

### Factores que podrían bajar la calificación

- **Niveles de deuda.** Si la Empresa presenta dificultades para emitir los CBFIs necesarios para llevar a cabo las adquisiciones pendientes por pagar o las esperadas en el periodo proyectado, podría resultar en la emisión de deuda adicional. Si se presenta una métrica Loan to Value (LTV) mayor a 40%, la calificación podría verse afectada negativamente.
- **Menor generación de FLE.** Si la Empresa presenta una menor generación de FLE y esto resulta en una disminución en la métrica de DSCR promedio menor a 1.4x, la calificación podría verse afectada.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Storage

Fideicomiso CIB/572

HR AA  
HR1

Corporativos  
20 de junio de 2023

A NRSRO Rating\*

## Anexo - Escenario Base

Fibra Storage (Base) : Balance en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>6,042</b>	<b>6,536</b>	<b>7,755</b>	<b>8,013</b>	<b>7,995</b>	<b>7,993</b>	<b>7,971</b>	<b>8,162</b>	<b>5,982</b>	<b>6,808</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,163</b>	<b>730</b>	<b>807</b>	<b>666</b>	<b>498</b>	<b>496</b>	<b>474</b>	<b>664</b>	<b>1,050</b>	<b>469</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	959	537	548	469	333	350	322	507	837	268
Rentas por Cobrar	5	5	19	26	33	37	41	44	11	10
Impuestos por Recuperar	195	179	229	159	119	95	95	95	195	183
Partes Relacionadas y Otros	1	6	2	1	1	1	0	0	0	0
Pagos Anticipados	3	4	9	10	12	14	16	18	8	8
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>4,879</b>	<b>5,806</b>	<b>6,947</b>	<b>7,347</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>4,932</b>	<b>6,339</b>
Propiedades de Inversión	4,846	5,620	6,785	7,185	7,335	7,335	7,335	7,335	4,692	6,185
Activos Intangibles	0	96	96	96	96	96	96	96	0	96
Crédito Mercantil	0	79	79	79	79	79	79	79	0	79
Otros Intangibles	0	17	17	17	17	17	17	17	0	17
Depósitos en Garantía	25	70.7	47	47	47	47	47	47	49	47
Activos por Derecho de Uso	0	11	10	10	10	10	10	10	153	10
Anticipos para la adquisición de Propiedades	8	8	8	8	8	8	8	8	38	0
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,808</b>	<b>1,824</b>	<b>1,832</b>	<b>2,002</b>	<b>1,852</b>	<b>1,680</b>	<b>1,510</b>	<b>1,558</b>	<b>1,736</b>	<b>1,774</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>181</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>502</b>	<b>523</b>	<b>346</b>	<b>1,328</b>	<b>170</b>	<b>109</b>	<b>132</b>
Pasivo con Costo	0	0	0	325	350	175	1,158	0	0	0
Proveedores	55	3	3	0	0	0	0	0	25	61
Pasivos por Arrendamiento	5	8	8	8	8	8	8	8	6	8
Distribuciones por Pagar	77	81	81	81	81	81	81	81	0	0
Otros sin Costo	44	94	95	88	84	82	81	81	78	63
Partes Relacionadas	17	60	25	16	11	7	5	3	16	34
Intereses por Pagar	7	8	42	43	43	44	45	46	33	0
Anticipo Clientes y Otros	20	26	29	29	30	30	31	32	29	29
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>1,627</b>	<b>1,639</b>	<b>1,645</b>	<b>1,500</b>	<b>1,330</b>	<b>1,335</b>	<b>182</b>	<b>1,388</b>	<b>1,627</b>	<b>1,642</b>
Pasivo con Costo	1,479	1,482	1,483	1,333	1,158	1,158	0	1,200	1,480	1,483
Otros Pasivos No Circulantes	148	157	162	167	172	177	182	188	147	159
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,234</b>	<b>4,712</b>	<b>5,922</b>	<b>6,011</b>	<b>6,143</b>	<b>6,312</b>	<b>6,461</b>	<b>6,604</b>	<b>4,246</b>	<b>5,034</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,870	2,990	3,781	3,781	3,781	3,781	3,781	3,781	2,910	2,989
Resultados Acumulados	1,218	1,283	1,722	2,047	2,070	2,111	2,165	2,224	1,364	1,722
Utilidad del Ejercicio	146	439	419	182	292	420	514	598	(28)	323
<b>Deuda Total</b>	<b>1,479</b>	<b>1,482</b>	<b>1,483</b>	<b>1,658</b>	<b>1,508</b>	<b>1,333</b>	<b>1,158</b>	<b>1,200</b>	<b>1,480</b>	<b>1,483</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>520</b>	<b>945</b>	<b>935</b>	<b>1,189</b>	<b>1,175</b>	<b>983</b>	<b>836</b>	<b>693</b>	<b>643</b>	<b>1,215</b>
<b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>24.5%</b>	<b>22.7%</b>	<b>19.1%</b>	<b>20.7%</b>	<b>18.9%</b>	<b>16.7%</b>	<b>14.5%</b>	<b>14.7%</b>	<b>24.7%</b>	<b>21.8%</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Storage

## Fideicomiso CIB/572

HR AA  
HR1

Corporativos  
20 de junio de 2023

A NRSRO Rating\*

Fibra Storage (Base) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Ingresos Totales</b>	324	447	519	627	736	844	941	1,028	104	125
Ingresos por Rentas	307	423	498	605	710	815	909	993	102	117
Otros Ingresos <sup>1</sup>	16	23	21	22	25	29	32	35	2	7
<b>Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)</b>	324	447	519	627	736	844	941	1,028	104	125
<b>Gastos de Generales</b>	113	187	249	283	312	296	317	330	55	53
Gastos de Operación	61	84	124	149	163	180	191	182	19	23
Gastos de Administración	52	103	125	135	148	116	126	148	36	30
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	211	260	270	344	424	548	623	698	49	72
Ingresos por Intereses	6	5	6	5	3	3	2	2	1	2
Otros Productos Financieros	19	39	6	0	0	0	0	0	8	6
Intereses Pagados	74	71	124	167	135	131	112	102	19	18
Ingreso Financiero Neto	(50)	(26)	(112)	(161)	(133)	(128)	(109)	(100)	(10)	(9)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(15)	206	261	0	0	0	0	0	(66)	261
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	(65)	180	149	(161)	(133)	(128)	(109)	(100)	(76)	252
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	146	439	419	182	292	420	514	598	(28)	323
Cambio en Ventas	18.5%	38.0%	16.2%	20.8%	17.3%	14.7%	11.5%	9.3%	45.2%	20.2%
Factor de Ocupación	73.8%	79.8%	73.2%	68.1%	72.5%	77.8%	83.2%	84.5%	74.1%	79.6%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	141,735	148,331	187,171	225,762	231,252	231,252	231,252	231,252	144,062	151,462
NOI	237	327	389	479	573	664	750	846	81	96
Margen NOI	73.4%	73.3%	75.0%	76.3%	77.8%	78.7%	79.7%	82.3%	78.6%	77.0%
Margen EBITDA	65.2%	58.1%	52.1%	54.8%	57.6%	65.0%	66.3%	67.9%	46.9%	57.5%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	4.9%	5.2%	4.4%	5.0%	5.9%	7.4%	8.5%	8.6%	4.8%	5.3%
Tasa Pasiva	6.8%	4.8%	8.3%	10.5%	9.0%	8.9%	8.8%	8.6%	6.8%	4.7%
Tasa Activa	0.8%	0.7%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.8%	1.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	1.5%	2.6%	2.1%	2.5%	4.2%	6.6%	9.7%	12.0%	2.7%	2.7%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.8	3.7	2.2	2.1	3.1	4.2	5.6	6.8	2.5	4.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.

1. Comisión por Servicios "Third Party Management" y Otros Ingresos

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	146	439	419	182	292	420	514	598	55	790
- Resultado Cambiario	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(15)	206	261	0	0	0	0	0	(101)	533
- Depreciación	150	175	217	239	252	257	257	257	156	184
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	11	58	(58)	(57)	40	163	258	342	0	72
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	10	55	0	0	38	155	245	324	77	81

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating\*

Fibra Storage (Base) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	146	439	419	182	292	420	514	598	(28)	323
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0
Depreciación y Amortización	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	(206)	(261)	0	0	0	0	0	66	(261)
Pérdida (Reversión) por Deterioro	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(6)	(5)	(6)	(5)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	(2)
Efecto de Valuación de Instrumentos de Inversión	(17)	(42)	(8)	0	0	0	0	0	(9)	(8)
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	(8)	(252)	(274)	(5)	(3)	(3)	(2)	(2)	56	-270.1
Intereses Devengados	74	71	124	167	135	131	112	102	19	18
Otros Costos Financieros y Efecto de Valuación de Instrumentos Financieros	(1)	3	2	0	0	0	0	0	1	2
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	73	74	125	167	135	131	112	102	20	19
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	211	260	271	344	424	548	623	698	49	72
Decremento (Incremento) en Clientes	(1)	1	(9)	(7)	(7)	(4)	(4)	(4)	(5)	(1)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos <sub>1</sub>	(28)	(4)	(66)	70	39	23	(2)	(2)	(4)	(8)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(3)	(52)	(59)	(3)	(0)	(0)	(0)	(0)	(30)	(1)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados <sub>2</sub>	4	7	145	(2)	1	3	5	6	35	28
<b>Capital de trabajo</b>	(29)	(48)	11	57	33	21	(1)	(0)	(4)	19
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	(29)	(48)	11	57	33	21	(1)	(0)	(4)	19
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	182	212	282	401	457	570	622	698	44	92
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Inversión en Propiedad Planta y Equipo	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Propiedades	(310)	(365)	(838)	(400)	(150)	(0)	(0)	(0)	(54)	(238)
Adquisición de Negocios	0	(38)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	6	5	6	5	3	3	2	2	1	2
Otros Activos	(14)	(81)	(23)	0	0	0	0	0	(27)	(23)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	(318)	(478)	(855)	(395)	(147)	3	2	2	(80)	(259)
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	(136)	(267)	(574)	6	310	573	625	700	(35)	(168)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bursátiles y Bancarios	0	0	0	175	175	175	0	1,200	0	0
Financiamientos Bursátiles	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(500)	0	0	0	0	(350)	(175)	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	(325)	0	0	(1,158)	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(3)	(18)	(6)	0	0	0	0	0	(3)	(6)
Intereses Pagados y otras partidas	(79)	(57)	(120)	(167)	(135)	(131)	(112)	(102)	(6)	(14)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	918	(75)	(126)	8	(286)	(306)	(287)	(60)	(9)	(20)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	(3)	791	0	0	0	0	0	0	(1)
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas <sub>3</sub>	14	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones Pagadas	(43)	(77)	(81)	(94)	(160)	(250)	(366)	(455)	(77)	(81)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	(29)	(80)	711	(94)	(160)	(250)	(366)	(455)	(77)	(81)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	889	(155)	585	(86)	(446)	(556)	(653)	(515)	(86)	(101)
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	752	(422)	11	(79)	(135)	16	(28)	185	(122)	(269)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	206	959	537	548	469	333	350	322	959	537
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	959	537	548	469	333	350	322	507	837	268
<b>Cifras UDM</b>										
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	172	156	282	401	420	415	378	373	95	178
Amortización de Deuda	503	18	6	0	325	350	175	1,158	507	21
Revolencia automática	(460)	(18)	(6)	0	0	0	0	(1,158)	(507)	(21)
Amortización de Deuda Final	43	0	0	0	325	350	175	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	73	52	114	161	133	128	109	100	72	59
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	116	52	114	161	458	478	284	100	72	59
<b>DSCR</b>	1.5	3.0	2.5	2.5	0.9	0.9	1.3	3.7	1.3	3.0
Caja Inicial Disponible	206	959	537	548	469	333	350	322	187	837
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	3.3	21.6	7.2	5.9	1.9	1.6	2.6	7.0	3.9	17.3
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	3.0	6.0	3.3	3.0	2.8	2.4	2.2	1.9	6.8	6.8
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	2.5	3.6	3.5	3.5	2.8	1.8	1.3	1.0	3.0	4.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.

1 Partes relacionadas y pagos anticipados

2 Provisiones, pasivos acumulados y anticipos de clientes

3 Efectivo Restringido, depósitos en garantía y pago por costos financieros relacionados con el préstamo

Flujo Libre de Efectivo	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	182	212	282	401	457	570	622	698	172	259
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	10	55	0	0	38	155	245	324	77	81
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	172	156	282	401	420	415	378	373	95	178

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que la Empresa debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Storage (Estrés) : Balance en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>6,042</b>	<b>6,536</b>	<b>7,734</b>	<b>7,958</b>	<b>8,036</b>	<b>8,041</b>	<b>8,012</b>	<b>8,197</b>	<b>5,982</b>	<b>6,808</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,163</b>	<b>730</b>	<b>787</b>	<b>611</b>	<b>538</b>	<b>544</b>	<b>515</b>	<b>700</b>	<b>1,050</b>	<b>469</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	959	537	537	310	179	128	42	168	837	268
Rentas por Cobrar	5	5	45	82	122	158	194	229	11	10
Impuestos por Recuperar	195	179	194	210	227	246	266	288	195	183
Partes Relacionadas y Otros	1	6	2	1	1	1	0	0	0	0
Pagos Anticipados	3	4	9	8	9	11	12	14	8	8
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>4,879</b>	<b>5,806</b>	<b>6,947</b>	<b>7,347</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>7,497</b>	<b>4,932</b>	<b>6,339</b>
Propiedades de Inversión	4,846	5,620	6,785	7,185	7,335	7,335	7,335	7,335	4,692	6,185
Activos Intangibles	0	96	96	96	96	96	96	96	0	96
Crédito Mercantil	0	79	79	79	79	79	79	79	0	79
Otros Intangibles	0	17	17	17	17	17	17	17	0	17
Depósitos en Garantía	25	70.7	47	47	47	47	47	47	49	47
Activos por Derecho de Uso	0	11	10	10	10	10	10	10	153	10
Anticipos para la adquisición de Propiedades	8	8	8	8	8	8	8	8	38	0
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,808</b>	<b>1,824</b>	<b>1,832</b>	<b>2,002</b>	<b>1,852</b>	<b>1,680</b>	<b>1,510</b>	<b>1,558</b>	<b>1,736</b>	<b>1,774</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>181</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>502</b>	<b>523</b>	<b>346</b>	<b>1,328</b>	<b>170</b>	<b>109</b>	<b>132</b>
Pasivo con Costo	0	0	0	325	350	175	1,158	0	0	0
Proveedores	55	3	3	0	0	0	0	0	25	61
Pasivos por Arrendamiento	5	8	8	8	8	8	8	8	6	8
Distribuciones por Pagar	77	81	81	81	81	81	81	81	0	0
Otros sin Costo	44	94	95	88	84	82	81	81	78	63
Partes Relacionadas	17	60	25	16	11	7	5	3	16	34
Intereses por Pagar	7	8	42	43	43	44	45	46	33	0
Antcipo Clientes y Otros	20	26	29	29	30	30	31	32	29	29
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>1,627</b>	<b>1,639</b>	<b>1,645</b>	<b>1,500</b>	<b>1,330</b>	<b>1,335</b>	<b>182</b>	<b>1,388</b>	<b>1,627</b>	<b>1,642</b>
Pasivo con Costo	1,479	1,482	1,483	1,333	1,158	1,158	0	1,200	1,480	1,483
Otros Pasivos No Circulantes	148	157	162	167	172	177	182	188	147	159
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,234</b>	<b>4,712</b>	<b>5,903</b>	<b>5,957</b>	<b>6,183</b>	<b>6,360</b>	<b>6,502</b>	<b>6,639</b>	<b>4,246</b>	<b>5,034</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,870	2,990	3,781	3,781	3,781	3,781	3,781	3,781	2,910	2,989
Resultados Acumulados	1,218	1,283	1,722	2,027	2,175	2,302	2,380	2,441	1,364	1,722
Utilidad del Ejercicio	146	439	399	148	227	277	341	417	(28)	323
<b>Deuda Total</b>	<b>1,479</b>	<b>1,482</b>	<b>1,483</b>	<b>1,658</b>	<b>1,508</b>	<b>1,333</b>	<b>1,158</b>	<b>1,200</b>	<b>1,480</b>	<b>1,483</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>520</b>	<b>945</b>	<b>947</b>	<b>1,348</b>	<b>1,329</b>	<b>1,205</b>	<b>1,116</b>	<b>1,032</b>	<b>643</b>	<b>1,215</b>
<b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>24.5%</b>	<b>22.7%</b>	<b>19.2%</b>	<b>20.8%</b>	<b>18.8%</b>	<b>16.6%</b>	<b>14.5%</b>	<b>14.6%</b>	<b>24.7%</b>	<b>21.8%</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Storage

Fideicomiso CIB/572

HR AA  
HR1

Corporativos  
20 de junio de 2023

A NRSRO Rating\*

Fibra Storage (Estrés) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Ingresos Totales</b>	324	447	511	578	651	724	798	882	104	125
Ingresos por Rentas	307	423	490	558	628	699	771	851	102	117
Otros Ingresos <sup>1</sup>	16	23	21	20	22	25	27	30	2	7
<b>Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)</b>	324	447	511	578	651	724	798	882	104	125
<b>Gastos de Generales</b>	113	187	263	269	289	315	347	349	55	53
Gastos de Operación	61	84	125	141	159	177	195	173	19	23
Gastos de Administración	52	103	137	128	130	138	152	176	36	30
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	211	260	248	309	362	410	451	533	49	72
Ingresos por Intereses	6	5	6	5	2	3	2	2	1	2
Otros Productos Financieros	19	39	6	0	0	0	0	0	8	6
Intereses Pagados	74	71	122	166	137	135	113	117	19	18
Ingreso Financiero Neto	(50)	(26)	(110)	(161)	(135)	(132)	(111)	(115)	(10)	(9)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(15)	206	261	0	0	0	0	0	(66)	261
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	(65)	180	151	(161)	(135)	(132)	(111)	(115)	(76)	252
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	146	439	399	148	227	277	341	417	(28)	323
Cambio en Ventas	18.5%	38.0%	14.4%	13.1%	12.6%	11.3%	10.2%	10.5%	45.2%	20.2%
Factor de Ocupación	73.8%	79.8%	75.9%	71.7%	68.7%	72.7%	76.7%	77.7%	74.1%	79.6%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	141,735	148,331	177,266	199,402	231,252	231,252	231,252	231,252	144,062	151,462
NOI	237	327	380	437	492	547	603	709	81	96
Margen NOI	73.4%	73.3%	74.3%	75.6%	75.6%	75.6%	75.6%	80.4%	78.6%	77.0%
Margen EBITDA	65.2%	58.1%	48.6%	53.5%	55.6%	56.6%	56.6%	60.4%	46.9%	57.5%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	4.9%	5.2%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.1%	6.2%	4.8%	5.3%
Tasa Pasiva	6.8%	4.8%	8.2%	10.5%	9.2%	9.2%	8.9%	9.8%	6.8%	4.7%
Tasa Activa	0.8%	0.7%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	1.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	1.5%	2.6%	2.1%	2.5%	0.0%	2.6%	5.3%	7.4%	2.7%	2.7%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.8	3.7	2.0	1.9	2.6	3.0	4.0	4.5	2.5	4.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.

1. Comisión por Servicios "Third Party Management" y Otros Ingresos

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	146	439	399	148	227	277	341	417	55	790
- Resultado Cambiario	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(15)	206	261	0	0	0	0	0	(101)	533
- Depreciación	150	175	217	239	252	257	257	257	156	184
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	11	58	(78)	(91)	(25)	21	84	161	0	72
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	10	55	0	0	0	19	80	153	77	81

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

Fibra Storage (Estrés) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)										
	Año Calendario								Al Cierre	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	146	439	399	148	227	277	341	417	(28)	323
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin impacto en el Efectivo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0
Depreciación y Amortización	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos	0	(206)	(261)	0	0	0	0	0	66	(261)
Pérdida (Reversión) por Deterioro	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(6)	(5)	(6)	(5)	(2)	(3)	(2)	(2)	(1)	(2)
Efecto de Valuación de Instrumentos de Inversión	(17)	(42)	(8)	0	0	0	0	0	(9)	(8)
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	(8)	(252)	(274)	(5)	(2)	(3)	(2)	(2)	56	-270.1
Intereses Devengados	74	71	122	166	137	135	113	117	19	18
Otros Costos Financieros y Efecto de Valuación de Instrumentos Financieros	(1)	3	2	0	0	0	0	0	1	2
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	73	74	123	166	137	135	113	117	20	19
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	211	260	249	309	362	410	451	533	49	72
Decremento (Incremento) en Clientes	(1)	1	(36)	(36)	(40)	(36)	(35)	(35)	(5)	(1)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos <sub>1</sub>	(28)	(4)	(31)	(14)	(18)	(20)	(22)	(24)	(4)	(8)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(3)	(52)	(59)	(3)	0	0	0	0	(30)	(1)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados <sub>2</sub>	4	7	145	(2)	1	3	5	6	35	28
<b>Capital de trabajo</b>	(29)	(48)	19	(55)	(57)	(53)	(52)	(53)	(4)	19
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	(29)	(48)	19	(55)	(57)	(53)	(52)	(53)	(4)	19
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	182	212	268	254	304	356	399	479	44	92
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Inversión en Propiedad Planta y Equipo	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Propiedades	(310)	(365)	(838)	(400)	(150)	(0)	(0)	(0)	(54)	(238)
Adquisición de Negocios	0	(38)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	6	5	6	5	2	3	2	2	1	2
Otros Activos	(14)	(81)	(23)	0	0	0	0	0	(27)	(23)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	(318)	(478)	(856)	(395)	(148)	3	2	2	(80)	(259)
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	(136)	(267)	(587)	(141)	157	359	401	481	(35)	(168)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bursátiles y Bancarios	0	0	0	175	175	175	0	1,200	0	0
Financiamientos Bursátiles	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Financiamientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(500)	0	0	0	0	(350)	(175)	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	(325)	0	0	(1,158)	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(3)	(18)	(6)	0	0	0	0	0	(3)	(6)
Intereses Pagados y otras partidas	(79)	(57)	(118)	(166)	(137)	(135)	(113)	(117)	(6)	(14)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	918	(75)	(124)	9	(288)	(310)	(288)	(75)	(9)	(20)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	(3)	791	0	0	0	0	0	0	(1)
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas <sub>3</sub>	14	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones Pagadas	(43)	(77)	(81)	(94)	0	(100)	(199)	(280)	(77)	(81)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	(29)	(80)	711	(94)	0	(100)	(199)	(280)	(77)	(81)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	889	(155)	587	(85)	(288)	(410)	(487)	(355)	(86)	(101)
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	752	(422)	(1)	(226)	(131)	(51)	(86)	126	(122)	(269)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	206	959	537	537	310	179	128	42	959	537
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	959	537	537	310	179	128	42	168	837	268
<b>Cifras UDM</b>										
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	172	156	268	254	304	337	319	327	95	178
Amortización de Deuda	503	18	6	0	325	350	175	1,158	507	21
Revolencia automática	(460)	(18)	(6)	0	0	0	0	(1,158)	(507)	(21)
Amortización de Deuda Final	43	0	0	0	325	350	175	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	73	52	112	161	135	132	111	115	72	59
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	116	52	112	161	460	482	286	115	72	59
<b>DSCR</b>	1.5	3.0	2.4	1.6	0.7	0.7	1.1	2.8	1.3	3.0
Caja Inicial Disponible	206	959	537	537	310	179	128	42	187	837
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	3.3	21.6	7.2	4.9	1.3	1.1	1.6	3.2	3.9	17.3
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	3.0	6.0	3.5	5.3	4.4	3.6	3.5	3.2	6.8	6.8
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	2.5	3.6	3.8	4.4	3.7	2.9	2.5	1.9	3.0	4.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T23.

1 Partes relacionadas y pagos anticipados

2 Provisiones, pasivos acumulados y anticipos de clientes

3 Efectivo Restringido, depósitos en garantía y pago por costos financieros relacionados con el préstamo

Flujo Libre de Efectivo	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	1T22	1T23
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	182	212	268	254	304	356	399	479	172	259
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	10	55	0	0	0	19	80	153	77	81
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	172	156	268	254	304	337	319	327	95	178

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que la Empresa debe realizar por tema de regulación.



## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130  
alberto.ramos@hrratings.com

#### Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130  
anibal.habeica@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133  
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139  
ricardo.gallegos@hrratings.com

#### FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143  
roberto.ballinez@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147  
alvaro.rodriguez@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549  
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148  
roberto.soto@hrratings.com

#### Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810  
jose.gonzalez@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769  
odette.rivas@hrratings.com



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra Storage

## Fideicomiso CIB/572

# HR AA

# HR1

Corporativos  
20 de junio de 2023

A NRSRO Rating\*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto de 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

### Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Fibra Storage LP: HR AA   Perspectiva Estable Fibra Storage CP: HR 1
Fecha de última acción de calificación	Fibra Storage LP: 9 de junio de 2022 Fibra Storage CP: 9 de junio de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2T18-1T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores e Información Anual Auditada por KPMG
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).