

FIBRA Next

Opinión Externa (SPO; Second-Party Opinion) – Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad



Pilar	Opinión	Factores Clave de Opinión
Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPI; key performance indicators)	Bueno	<ul style="list-style-type: none"> Sustainable Fitch considera que el KPI seleccionado se ajusta a los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP) de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; International Capital Market Association) y a los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP) de la LMA, la LSTA y la APLMA. El KPI considera el Área Bruta Rentable total (ABR) de la cartera con certificación ambiental de Fibra NEXT, lo cual es relevante para el sector. El KPI es medible y cuenta con una metodología de cálculo transparente basada en certificaciones internacionales. El marco prioriza rigurosos esquemas de certificación de edificios verdes, apuntando a niveles superiores de certificación en LEED, BOMA BEST y EDGE.
Objetivos de Desempeño de la Sostenibilidad (SPT; sustainability performance targets)	Excelente	<ul style="list-style-type: none"> Sustainable Fitch considera que los SPT de Fibra NEXT respaldan sus esfuerzos de descarbonización y reflejan su compromiso de lograr emisiones netas cero de los Alcances 1 y 2 para 2050. Los objetivos incluyen fechas de observación anuales, proporcionando una trayectoria clara, año tras año, para monitorear, informar y verificar.
Características de los Instrumentos	Bueno	<ul style="list-style-type: none"> La documentación de cada transacción emitida bajo el marco definirá las características financieras y estructurales del instrumento de deuda. De manera positiva se cuenta con un posible mecanismo multinivel que ajusta los términos financieros en función del cumplimiento de los SPT y otros disparadores de cumplimiento. Sustainable Fitch considera positivo que Fibra NEXT incluye disposiciones de recalibración que permiten ajustes al valor base de los KPI en respuesta a cambios materiales como adquisiciones, desinversiones, actualizaciones regulatorias o errores de cálculo.
Reporteo	Excelente	<ul style="list-style-type: none"> Fibra NEXT publicará informes sobre el desempeño de los KPI y el cumplimiento de los SPT al menos anualmente y en otras fechas relevantes, proporcionando una transparencia sólida.
Verificación	Excelente	<ul style="list-style-type: none"> Fibra NEXT se compromete a una verificación externa anual, de acceso público, de su desempeño en los KPI basados en impacto ambiental, alineándose con las mejores prácticas del mercado y aportando transparencia para los inversionistas.

Tipo de Marco	Vinculado a la Sostenibilidad
Alineación	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP; Sustainability-Linked Bond Principles) 2024 (ICMA) ✓ Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP; Sustainability-Linked Loan Principles) 2025 (LMA/LSTA/APLMA)
Fecha de Asignación	20 de noviembre 2025

Metodología SPO

La versión en inglés de este informe (publicada el 20 de noviembre de 2025) es el documento original; todas las versiones en otros idiomas son traducciones y se proporcionan únicamente para su comodidad. Es posible que se haya utilizado inteligencia artificial para esta traducción. En caso de cualquier discrepancia entre la versión original y la versión traducida, prevalecerá la versión original.

Analistas

Diana Ancona
+52 55 5955 1608
diana.ancona@sustainablefitch.com


Annie Afranie
+1 2129080244
annie.afranie@sustainablefitch.com

Relación con Medios

Maggie Guimaraes
+55 11 45042207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com



Resumen de KPI y Objetivos

Número base Fecha	Cifra actual Fecha	Número objetivo Fecha	Beneficio	Penalización	ODS
KPI 1: Suma total del ABR certificada bajo un programa de certificación en edificaciones sostenibles elegible (m ²) como porcentaje del ABR total de Fibra NEXT					
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	28% 31 de diciembre 2025	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	 9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	33% 31 de diciembre 2026	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	37% 31 de diciembre 2027	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	42% 31 de diciembre 2028	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	44% 31 de diciembre 2029	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	48% 31 de diciembre 2030	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	52% 31 de diciembre 2031	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	56% 31 de diciembre 2032	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	60% 31 de diciembre 2033	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	63% 31 de diciembre 2034	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	65% 31 de diciembre 2035	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	66% 31 de diciembre 2036	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	67% 31 de diciembre 2037	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	68% 31 de diciembre 2038	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	69% 31 de diciembre 2039	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	70% 31 de diciembre 2040	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	71% 31 de diciembre 2041	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	72% 31 de diciembre 2042	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	73% 31 de diciembre 2043	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	74% 31 de diciembre 2044	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	75% 31 de diciembre 2045	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	76% 31 de diciembre 2046	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	77% 31 de diciembre 2047	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	78% 31 de diciembre 2048	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	79% 31 de diciembre 2049	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	
28% 31 de diciembre 2025	0% 19 de noviembre de 2025	80% 31 de diciembre 2050	No disponible	Se especificará en la documentación de cada instrumento	

Nota: No todos los SPT son aplicables a todos los instrumentos. Los SPT aplicables a cada emisión se identificarán en el memorando de oferta.

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra NEXT 2025

Aspectos Destacados del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Sustainable Fitch considera que las transacciones realizadas bajo el marco están alineadas con las SLBP de la ICMA y las SLLP de la LMA, la LSTA y la APLMA. El marco incorpora los cinco componentes básicos de la guía voluntaria: selección de KPI, calibración de SPT, características financieras, presentación de informes y verificación.

El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra NEXT permitirá la emisión de instrumentos cuyas características financieras estén vinculadas al logro de SPT predefinidos. Este marco se aplicará a cualquier instrumento vinculado a la sostenibilidad emitido por Fibra NEXT, sus subsidiarias y cualquiera de sus afiliadas.

El marco se centra en un único KPI: el porcentaje de ABR certificada bajo certificaciones en edificaciones sostenibles elegibles, incluidos LEED, BOMA BEST y EDGE. Este KPI es material para el modelo de negocio de Fibra NEXT como empresa inmobiliaria industrial y refleja su compromiso con la mejora de la calidad de los activos y la resiliencia climática. Los SPT se estructuran como una trayectoria progresiva desde un 28% de ABR certificada en 2025 hasta un 80% en 2050, con fechas de observación anuales aplicables al instrumento específico.

El marco especifica que pueden aplicarse sanciones financieras, como aumentos de cupón, si Fibra NEXT no cumple sus SPT o no proporciona una verificación satisfactoria del rendimiento. Estos mecanismos se detallarán en la documentación de cada instrumento. Algunas emisiones pueden aplicar múltiples SPT con fechas de observación secuenciales y mecanismos de aumento acumulativo asociados, como se describe en el marco.

El marco incluye disposiciones de recalibración que permiten ajustes en la base de referencia y el alcance del KPI en respuesta a adquisiciones materiales, desinversiones, cambios regulatorios o errores de cálculo. Estos mecanismos están destinados a mantener la relevancia y aplicabilidad de los objetivos a lo largo del tiempo.

Sustainable Fitch considera que el marco está bien estructurado y refleja el enfoque estratégico de Fibra NEXT en el desarrollo de infraestructura sostenible. Sustainable Fitch espera que los compromisos en virtud de los SPT contribuyan de manera significativa a la mitigación del cambio climático y al ODS 9 (industria, innovación e infraestructura) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

Fuente: Sustainable Fitch, marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Aspectos Destacados de la Entidad

Fibra NEXT es un fideicomiso inmobiliario industrial mexicano enfocado en *nearshoring*, logística y distribución. Debutó con una oferta pública inicial (OPI) de MXN8,000 millones el 24 de julio de 2025 y posteriormente consolidó el portafolio industrial de Fibra UNO en "Next Properties", alcanzando un portafolio de 200 propiedades.

La empresa inmobiliaria industrial opera a lo largo de corredores clave de logística y manufactura, incluyendo Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Bajío, Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez. El portafolio se compone principalmente en actividades de logística y distribución, con una ocupación promedio reportada alrededor de 98%. La exposición a riesgos está diversificada entre inquilinos de distintas industrias, siendo logística la mayor participación del ABR.

La base de inquilinos es amplia, con clientes y relaciones comerciales de largo plazo. La concentración de los 10 principales inquilinos comprende menos de 20% del alquiler total, lo que sugiere una dependencia limitada de un solo inquilino y una diversificación del riesgo.

La compañía se comprometió a alcanzar emisiones netas cero en Alcances 1 y 2 para 2050, equipar cada parque con sistemas de tratamiento de aguas residuales o captación de agua para 2040, y certificar 80% de su portafolio operativo bajo estándares reconocidos de certificaciones en edificaciones sostenibles (LEED, BOMA, WELL o EDGE) para 2050.

Fuente: Sustainable Fitch, Fibra NEXT, resumen de la presentación de la propuesta de aportación de activos (noviembre de 2025)



Selección de los KPI

Opinión: Buena

Información del Emisor

Opinión de Sustainable Fitch

KPI 1: Suma total del ABR certificada bajo un programa de certificación en edificaciones sostenibles elegible (m²) como porcentaje del ABR total de Fibra NEXT

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> El emisor tiene como objetivo aumentar el porcentaje de ABR total de las propiedades o bienes inmuebles propiedad de Fibra NEXT y sus filiales que hayan obtenido una certificación en edificaciones sostenibles en virtud de al menos un programa elegible, en cualquier proporción del área certificable de la propiedad. El KPI se medirá anualmente, con base en el desempeño del 1 de enero al 31 de diciembre. Los programas de certificación elegibles incluyen los niveles LEED Gold, Platinum o Zero para el diseño y la construcción de edificios y para la operación y el mantenimiento; los niveles BOMA BEST Gold o Platinum para edificios sostenibles; la certificación EDGE, niveles Certified, Advanced o Zero; y EDGE Operations, todos los niveles. | <ul style="list-style-type: none"> El sector inmobiliario tiene un impacto ambiental significativo, principalmente debido a sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), consumo de energía y uso de recursos. Las operaciones de los edificios consumen una cantidad sustancial de energía para calefacción, refrigeración, iluminación y electrodomésticos; la construcción depende de materiales con intensidad alta de carbono, como el concreto y el acero, y puede generar una cantidad considerable de residuos de construcción y demolición. La Agencia Internacional de Energía informó que los edificios son responsables de casi 30% del consumo energético mundial y de cerca de 40% del total de las emisiones directas e indirectas de CO₂. Sustainable Fitch considera de forma positiva el uso del ABR total propio como denominador, ya que garantiza la cobertura total del portafolio y hace que el KPI sea más impactante y comparable. De manera positiva, el KPI es una métrica interna bien definida, anclada en certificaciones externas reconocidas globalmente. El marco establece claramente cómo calcular el numerador y el denominador, especifica los tipos de certificación elegibles y define el enfoque para determinar el ABR. Esto se traduce en mayor transparencia y credibilidad para las partes interesadas. Sustainable Fitch opina que las certificaciones de edificios verdes son positivas, ya que brindan una garantía de terceros de que el activo cumple con criterios ambientales establecidos. Sin embargo, el Registro de KPI de la ICMA considera esto como un KPI secundario. Las mejores prácticas en el sector inmobiliario incluyen informar un KPI central, como la reducción absoluta de emisiones de GEI. Se puede considerar los datos históricos de los últimos dos años como verificados, ya que Fibra UNO, el antiguo propietario de los edificios industriales certificados de Fibra NEXT validó este KPI para 2023 y 2024. La línea base de 2025, con 28% del portafolio certificado, está verificada con base en la verificación del portafolio 2024 de Fibra UNO, que abarca todas las propiedades industriales certificadas en el portafolio 2025 de Fibra NEXT. |
|--|--|

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Fuente: Sustainable Fitch

Objetivos de Desempeño de la Sostenibilidad

Opinión: Excelente

Información del Emisor

Opinión de Sustainable Fitch

SPT 1 - 26

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Los SPT establecen una trayectoria año tras año para la proporción de GLA cubierta por certificaciones de edificios elegibles, que aumenta de 28% a finales de 2025 hasta 80% para finales de 2050. En la actualidad, ningún porcentaje del ABR del portafolio está certificada. El emisor prevé alcanzar 28% de GLA certificada para finales de 2025, respaldado por la transferencia del portafolio industrial de Fibra UNO, que incluye propiedades con certificaciones LEED o EDGE. | <ul style="list-style-type: none"> Los SLBP de la ICMA requieren que los objetivos de desempeño sean ambiciosos y representen una mejora material, alineada con la estrategia de sostenibilidad de la empresa. Los SPT de Fibra NEXT son relevantes, ya que respaldan su objetivo de emisiones netas cero en los Alcances 1 y 2. La ambición de los SPT es en general buena. Los objetivos no apuntan a un cumplimiento de 100%, pero el porcentaje de edificios certificados en México en 2020 fue solo de 5%, según la Corporación Financiera Internacional. Los SLBP también recomiendan que los objetivos se comparen con el desempeño histórico del emisor. Sin embargo, Fibra NEXT es un fideicomiso de reciente creación, fundado en 2025, y por lo tanto, todavía no cuenta con datos históricos disponibles para comparación. |
|--|---|

Objetivos de Desempeño de la Sostenibilidad

Información del Emisor

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Opinión: Excelente

Opinión de Sustainable Fitch

- Los SPT de Fibra NEXT pueden evaluarse año por año contra la línea base establecida internamente y el KPI reportado, lo que permite comparaciones internas a lo largo del tiempo. Los cambios porcentuales anuales entre objetivos son mayores en los primeros años y se reducen posteriormente: los cambios promedio son de 3.5 puntos porcentuales (pp) del SPT 2 al SPT 10, mientras que son de 1 pp del SPT 11 al SPT 26. Esta granularidad año por año establece una ruta de entrega transparente y respalda el monitoreo constante, la presentación de informes anuales y la verificación externa en cada fecha de observación.
- La documentación de cada instrumento indicará el SPT correspondiente junto con las fechas de observación.
- De manera positiva, el Fibra NEXT se compromete a establecer la fecha de observación y verificación entre 30% y 70% de la vida del instrumento. Esto es una práctica óptima, ya que permite que las penalizaciones aplicables en caso de incumplimiento se apliquen por un tiempo razonable, considerando el plazo de la deuda.

Fuente: Sustainable Fitch

Características de la Deuda

Información del Emisor

- Cada instrumento financiero vinculado a la sostenibilidad tendrá sus propias características financieras y estructurales, que pueden ajustarse según el cumplimiento de los SPT, tal como se mide por el KPI en la fecha de observación correspondiente. El mecanismo de ajuste se especificará en la documentación pertinente para cada transacción de dicho instrumento financiero.
- Para cualquier instrumento vinculado a la sostenibilidad emitido bajo este marco, ocurrirán diversos eventos detonadores que podrían afectar sus características financieras. La ocurrencia de un evento detonador resultará en un aumento del cupón (*step-up*), que se devengará a partir de la fecha especificada en la documentación pertinente que rija el instrumento vinculado a la sostenibilidad (o un aumento de prima, según corresponda). El posible aumento del cupón se especificará en la documentación que rija el instrumento vinculado a la sostenibilidad.
- Para ciertas transacciones, se aplicará un primer cupón si el SPT 1 no se cumple en la fecha de observación del SPT 1 y permanecerá hasta la fecha de observación del SPT 2. Después de la fecha de observación prevista para el SPT 2, se aplicará un segundo cupón, un cupón (más alto que el primer cupón) que se aplicará hasta la fecha de vencimiento del bono si el SPT 2 no se cumple, independientemente de que el primer SPT se cumpla. De lo contrario, el cupón permanece o regresa a su nivel inicial.
- Las fechas de observación se especifican en la sección "II. Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" y en los documentos aplicables de emisión de bonos.

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Opinión: Buena

Opinión de Sustainable Fitch

- Fibra NEXT definirá las características financieras y estructurales en la documentación pertinente de cada instrumento. Esto incluye especificar penalizaciones, como incrementos del cupón (*step-up*), por no alcanzar los SPT establecidos. Esto cumple con las prácticas estándar del mercado.
- El marco de Fibra NEXT introduce un mecanismo de *step-up* estructurado y multinivel que mejora la credibilidad y la rendición de cuentas de sus instrumentos vinculados a la sostenibilidad.
- El marco va más allá del simple incumplimiento del KPI al incluir múltiples disparadores para ajustes financieros, como la ausencia de verificación, la emisión de informes de aseguramiento calificado o la falta de notificaciones de cumplimiento. Esto demuestra un enfoque integral de la financiación vinculada a la sostenibilidad, reforzando la confianza de los inversionistas en el compromiso del emisor con la transparencia y el desempeño.
- Sustainable Fitch valora de forma positiva la inclusión por parte de Fibra NEXT de mecanismos de recalibración, ya que refleja un enfoque adaptativo para gestionar compromisos de sostenibilidad a largo plazo. El marco establece disposiciones claras para recalibrar la línea base de su KPI en respuesta a cambios materiales como adquisiciones, desinversiones, cambios regulatorios o errores de cálculo. Esta flexibilidad garantiza que los SPT sigan siendo pertinentes y alcanzables, incluso a medida que el negocio evoluciona.

Fuente: Sustainable Fitch

Reporteo

Información del Emisor

- El marco establece un esquema de reporteo anual, y en cualquier fecha o período relevante hasta el vencimiento de los instrumentos emitidos bajo el marco.

Opinión: Excelente

Opinión de Sustainable Fitch

- Fibra NEXT se comprometió a publicar informes detallados al menos anualmente y en otras fechas relevantes, como fechas de observación o verificación, durante la vida de los instrumentos. Esto garantiza

Reporteo

Información del Emisor

- El reporte podrá incluir la evaluación del desempeño del KPI y el cumplimiento de sus SPT, lo que permite demostrar si existe margen para algo que active un posible ajuste, como un aumento del cupón (*step-up*).
- Fibra NEXT publicará y pondrá a disposición los informes en su sitio web.
- El informe de los instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra NEXT deberá contener al menos lo siguiente:
 - Información actualizada sobre el desempeño del KPI seleccionado, incluida la línea base;
 - Un informe de aseguramiento de verificación externa en relación con el SPT que describa el desempeño frente al SPT y el impacto relacionado, y el momento de dicho impacto, en el desempeño financiero de un bono; y
 - Cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear el progreso del SPT.
- El informe también puede incluir lo siguiente, cuando sea factible y posible:
 - Explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de factores principales, incluyendo modernización de activos, desarrollo, actividades de adquisición o desinversión, detrás de la evolución del desempeño/KPI en una base anual;
 - Ilustración de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño;
 - Si aplica, cualquier reevaluación de los KPI y/o reformulación del SPT y/o ajustes proforma a las líneas base o al alcance del KPI.

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Opinión: Excelente

Opinión de Sustainable Fitch

- transparencia en la evaluación del desempeño del KPI frente a los SPT y se alinea con las mejores prácticas del mercado.
- Sustainable Fitch valora positivamente que Fibra NEXT se haya comprometido a incluir el desempeño del KPI seleccionado frente a los SPT predefinidos, incluyendo las líneas base y con énfasis en el seguimiento del desempeño.
 - Fibra NEXT confirmó que la línea base utilizada para los cálculos fue verificada por un tercero independiente.
 - El informe anual sobre el desempeño del KPI y el logro de objetivos sigue buenas prácticas de mercado y se alinea con las recomendaciones de las ICMA SLBP y de las SLLP de LMA, LSTA y APLMA.

Fuente: Sustainable Fitch

Verificación

Información del Emisor

- Fibra NEXT buscará la verificación externa e independiente del desempeño del KPI realizada por un revisor externo calificado con experiencia relevante.
- La verificación del desempeño del KPI se pondrá a disposición del público en forma de un certificado de aseguramiento de verificación en el sitio web de la compañía.
- Fibra NEXT proporcionará aseguramiento, a través de un tercero independiente, sobre sus datos de ABR sostenible certificada. El ABR sostenible certificada se calcula con base en la información financiera de la compañía, vinculando el desempeño del negocio con el desempeño en sostenibilidad.

Fuente: Marco de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad de Fibra Next 2025

Opinión: Excelente

Opinión de Sustainable Fitch

- Fibra NEXT se compromete a una verificación externa de su desempeño del KPI por parte de un revisor tercero. Esta verificación no solo está vinculada a los informes anuales regulares, sino también a cualquier evento detonador que pueda dar lugar a ajustes financieros o estructurales en sus instrumentos vinculados a la sostenibilidad, lo cual consideramos una mejor práctica.
- El proceso de verificación se enfoca en el porcentaje de ABR certificada bajo esquemas de edificios sostenibles reconocidos internacionalmente, como LEED, EDGE y BOMA BEST. Este énfasis en la certificación ambiental garantiza que el KPI refleje resultados ambientales tangibles.
- Sustainable Fitch valora positivamente que la verificación vaya más allá de las métricas financieras para incluir análisis ambientales técnicos, lo que agrega un valor significativo para los inversionistas que buscan perspectivas creíbles sobre el desempeño de sostenibilidad del emisor.
- El proceso de verificación de Fibra NEXT está alineado con las ICMA SLBP y las SLLP de LMA, LSTA y APLMA.

Fuente: Sustainable Fitch



Objetivos de Desarrollo Sostenible relevantes de la ONU Relevantes

- **Meta 9.4:** De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas.



Fuente: Sustainable Fitch, ONU

Apéndice A: Principios y Directrices

Tipo de deuda: Vinculada a la sostenibilidad

Cinco pilares

1) KPI (<i>indicadores clave de desempeño</i>)	Sí
2) SPT (Objetivos de Desempeño de la Sostenibilidad)	Sí
3) Características	Sí
4) Divulgación	Sí
5) Verificación	Sí

Estructura del título

Una estructura escalonada	Sí
Una estructura de reembolso variable	No

Proveedor de revisión externa independiente

Segunda Parte Opinión	Sí
Verificación	Sí
Certificación	No
Puntuaciones/calificación	No
Otro	n.a.

1) KPI

KPIs/Lista de KPIs

KPI 1	Suma total del ABR certificada bajo un programa de certificación en edificaciones sostenibles elegible (m ²) como porcentaje del ABR total de Fibra NEXT
-------	--

KPIs/Definición, Alcance y Parámetros

Definición clara de cada KPI seleccionado	Sí
Metodología de cálculo clara	Sí
Otro	n.a.

KPIs/Relevancia, robustez y fiabilidad de los KPIs seleccionados

Credenciales que demuestren que los KPI seleccionados son relevantes, esenciales y materiales para la sostenibilidad y la estrategia comercial del emisor	Sí
Los KPI son medibles o cuantificables sobre una base metodológica coherente	Sí
Evidencia de que los KPI son verificables externamente	Sí
Evidencia de que los KPI se pueden comparar	Sí
Otro	n.a.

2) Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT)

SPT/Fundamentos y Nivel de Ambición

Evidencia de que los SPT representan un impacto significativo	Sí
Evidencia de que los SPT están alineados con la sostenibilidad y la estrategia comercial del emisor	Sí
Relevancia y confiabilidad de las líneas de base y parámetros seleccionados	Sí
Los SPT se definen en un horizonte temporal predeterminado	No
Otro	n.a.

SPT/ Enfoque de evaluación comparativa	
Performance del propio emisor	Sí
Comparación con pares	No
Basado en criterios científicos	No
Otro	n.a.

SPTS/Divulgación adicional	
Descripción de posibles recálculos o ajustes	Sí
Estrategia del emisor para alcanzar el objetivo	No
Identificación de factores clave que pueden afectar el cumplimiento de los ODS	Sí

3) Características

Características del título/Impacto financiero	
Variación del cupón	Sí
Otro	Pago de prima

Características del título/impacto estructural	
Otro	n.a.

4) Divulgación

Divulgación/Información divulgada	
Rendimiento de los KPI seleccionados	Sí
Nivel de ambición de los SPTs	Sí
Informe de aseguración/verificación	Sí
Otro	n.a.

Divulgación/Frecuencia	
Anual	Sí
Bianual	No
Otro	n.a.

Divulgación/Medios de difusión	
Información publicada en el informe financiero	No
Información publicada en documentos <i>ad hoc</i>	Sí
Información publicada en el informe de sostenibilidad	No
Informe revisado	Sí
Otro	n.a.

Nivel de garantía de informes / informes	
Aseguramiento limitado	Sí
Aseguramiento razonable	No
Otro	n.a.

5) Verificación

Verificación (posterior a la emisión/contratación)/Información reportada	
Aseguramiento limitado	Sí
Aseguramiento razonable	No
Otro	n.a.



Verificación (posterior a la emisión/contratación)/Frecuencia	
Anual	Sí
Bianual	No
Otro	n.a.

Verificación (posterior a la emisión/contratación)/Cambio significativo	
Perímetro	Sí
Calibración de los objetivos de desempeño de sostenibilidad	Sí
Metodología de KPIs	Sí

Fuente: Sustainable Fitch, ICMA

Apéndice B: Definiciones

Término	Definición
Tipos de deudas	
Verde	Los fondos se utilizarán para financiar proyectos ecológicos y/o actividades relacionadas con el medio ambiente, como se identifica en la documentación de la deuda. Los bonos y/o préstamos pueden estar alineados con los Principios de Bonos Verdes de ICMA u otros principios, directrices o taxonomías.
Social	Los fondos se utilizarán para financiar proyectos sociales y/o actividades sociales, según se identifique en la documentación de la deuda. Los valores y/o préstamos pueden estar alineados con los Principios de Seguridad Social de ICMA u otros principios, pautas o taxonomías.
Sostenibilidad	Los ingresos se utilizarán para financiar una combinación de proyectos verdes y sociales y/o actividades ambientales y sociales, como se identifica en la documentación de la deuda. Los bonos y/o préstamos pueden estar alineados con las Directrices de Bonos de Sostenibilidad de ICMA u otros principios, directrices o taxonomías.
Vinculado a la sostenibilidad (vinculado a la sostenibilidad)	Las características financieras y/o estructurales están vinculadas al logro de objetivos de sostenibilidad predefinidos. Dichas características pueden estar alineadas con los Principios de Valores Vinculados a la Sostenibilidad de ICMA u otros principios, pautas o taxonomías. El bono y/o los préstamos a menudo se denominan <i>bonos vinculados a la sostenibilidad</i> (SLB) o préstamos vinculados a la sostenibilidad (SLL; <i>sustainability-linked loan</i>).
Convencional	Los fondos no están destinados a financiar ningún proyecto o actividad verde, social, de sostenibilidad o vinculada a la sostenibilidad, y las características financieras o estructurales del bono no están vinculadas a ningún objetivo de sostenibilidad.
Otro	Cualquier otra deuda o una combinación de las otras clasificaciones anteriores.
Estándares	
ICMA	Asociación Internacional del Mercado de Capitales. En la segunda parte del dictamen, se hace referencia a la alineación con los Principios de Bonos de la ICMA: una serie de principios y directrices para los bonos verdes, sociales, de sostenibilidad y vinculados a la sostenibilidad.
LMA, LSTA y APLMA	Asociación del Mercado de Préstamos (LMA), Asociación de Sindicaciones y Comercio de Préstamos (LSTA) y Asociación del Mercado de Préstamos de Asia Pacífico (APLMA). En la Opinión de la Segunda Parte, Sustainable Fitch se refiere a la alineación con los Principios para los Créditos de Finanzas Sostenibles: un conjunto de principios y directrices para préstamos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad.
Estándares de bonos verdes de la UE	Un conjunto de normas voluntarias creadas por la UE para "aumentar la eficacia, la transparencia, la rendición de cuentas, la comparabilidad y la credibilidad del mercado de bonos verdes".

Fuente: Sustainable Fitch, ICMA, LMA, LSTA, APLMA, ONU, Grupo de Expertos Técnicos sobre Finanzas Sostenibles de la UE

ESTADO DE LA SOLICITUD

La Opinión de Segunda Parte (SPO) fue solicitada y asignada o mantenida por Sustainable Fitch a petición del emisor.

Un Producto Analítico de Sustainable Fitch proporciona una evaluación de las cualidades ambientales, sociales y/o de gobernanza de un emisor y/o sus instrumentos financieros o sus emisiones. Los Productos Analíticos incluyen, entre otros, calificaciones, puntuaciones (scores), opiniones externas (SPO; Second-Party Opinions) y otras evaluaciones, opiniones y productos analíticos. Un Producto Analítico de Sustainable Fitch no es una calificación crediticia. Los productos analíticos los provee Sustainable Fitch, una división de Fitch Group. Sustainable Fitch establece políticas y procedimientos a fin de evitar crear conflictos de interés y comprometer la independencia e integridad de las actividades de calificaciones crediticias de Fitch Ratings y actividades de generación de productos analíticos de Sustainable Fitch. Para una descripción detallada de la metodología, limitantes y divulgaciones legales en relación con los productos analíticos de Sustainable Fitch, ver más aquí: www.sustainablefitch.com.

Por favor considere que los individuos identificados en cualquier reporte de producto analítico o nota de prensa no son responsables de las opiniones establecidas en los mismos y solo se mencionan para fines de contacto. Un reporte de un producto analítico no es un prospecto ni un sustituto de la información recopilada, verificada o presentada a los inversionistas por el emisor y sus agentes en relación con la venta de instrumentos financieros y valores. Los productos analíticos de Sustainable Fitch no se consideran un consejo para invertir y no son ni deberían de considerarse como un reemplazo de una evaluación propia de los factores sostenibles respecto a un instrumento financiero o una entidad. Sustainable Fitch no representa, garantiza ni asegura que un producto analítico cumplirá con las necesidades o fines particulares. Sustainable Fitch no recomienda la compra o venta de instrumentos o valores financieros, ni da asesoría de inversión ni provee servicios legales, de auditoría, contables, actuariales o de evaluación. Los productos analíticos de Sustainable Fitch no representan una opinión en cuanto al valor de instrumentos financieros o valores. Sustainable Fitch no audita ni verifica la veracidad de la información provista por parte de algún tercero con el propósito de emitir un producto analítico, incluyendo, sin limitarse a estos, sus representantes, contadores, consejeros legales u otros. Sustainable Fitch no representa, garantiza o asegura la veracidad, precisión, integridad, exhaustividad o puntualidad de ninguna parte del producto analítico. La información en un reporte de producto analítico se brinda "tal cual", sin ninguna representación o garantía como tal, y Sustainable Fitch no representa ni asegura que el reporte o cualquier parte de su contenido cumplirá con los requerimientos del destinatario del reporte.

Sustainable Fitch recibe honorarios de entidades y otros participantes del mercado quienes solicitan productos analíticos de Sustainable Fitch en relación con el análisis para asignar una calificación, puntuación, opinión o evaluación producto analítico específico a un instrumento financiero y/o entidad, así como la distribución de datos. La asignación, publicación o difusión de un producto analítico de Sustainable Fitch no se considera consentimiento de Sustainable Fitch para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro bajo las leyes bursátiles de Estados Unidos, la Ley de Servicios y Mercados Financieros de 2000 del Reino Unido o las leyes bursátiles de cualquier jurisdicción en particular.

Cualquier calificación, opinión de tercera parte, evaluación, comentario u otros informes y productos emitidos por Sustainable Fitch no están destinados a ser utilizados ni deben ser considerados por ningún usuario ubicado en la India en relación con valores listados o propuestos para ser listados en bolsas de valores indias. Productos analíticos de Sustainable Fitch ofrecidos en Australia. Los productos analíticos en Australia están disponibles solo para clientes mayoristas (como se define en la sección 761G de la Ley de Sociedades Anónimas [Cth] [la "Ley"]) en Australia. La información relacionada con productos analíticos publicada por Sustainable Fitch no se prevé que sea usada por clientes minoristas en conformidad con la Ley ("Clientes Minoristas") en Australia. Nadie deberá distribuir, divulgar o hacer referencia a información relacionada con productos analítico con la intención de (o que de manera razonable se pueda ver con intención de) influenciar un Cliente Minorista para tomar una decisión respecto a un producto financiero en particular (como se describe en la Ley) o tipo de producto financiero, a menos que la ley requiera que sea así para cumplir con obligaciones de divulgación continuas. Nadie deberá hacer referencia a la información publicada de un producto analítico, material promocional, documento de divulgación, correspondencia, sitio web o cualquier otro sitio al que pueda accederse por clientes e inversionistas que sean Clientes Minoristas en Australia (excepto en las circunstancias permitidas por la ley). Sustainable Fitch no posee una licencia de servicios financieros australiana para proporcionar asesoramiento general sobre productos financieros, y los Productos Analíticos se ofrecen sujetos a las condiciones de la posición de no acción por clase para proveedores de opiniones de segunda parte emitida por la Comisión Australiana de Valores e Inversiones el 14 de junio de 2024. Excepto por lo divulgado anteriormente o en nuestro sitio web, no existe ningún conflicto de interés material que pueda surgir al proporcionar las opiniones aquí expresadas. Para conocer los marcos y estándares aceptados por la industria relevantes para este Producto Analítico, consulte la información anterior y la metodología.

Derechos de autor © 2025 por Sustainable Fitch, Inc., Sustainable Fitch Limited y sus subsidiarias. Avenida West 57th 300, Nueva York, Nueva York 10019. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con autorización. Todos los derechos reservados.