

Nivel de Impacto

STORAGE 21V
STORAGE 21-2V

HR GB 1+
HR GB 1+

Perspectiva

Estable

Evolución del Nivel de Impacto Verde



Contactos

Luisa Adame

Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable
luisa.adame@hrratings.com

Belén Cubero

Analista de HR Sustainable Impact
belen.cubero@hrratings.com

HR Ratings ratificó el nivel de impacto verde de HR GB 1+ con Perspectiva Estable para las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 21-2V.

La ratificación del nivel de impacto de HR GB 1+ con Perspectiva Estable a las emisiones colocadas por Fibra Storage¹, con clave de pizarra STORAGE 21V y STORAGE 21-2V (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Verdes) se debe a que, en el último año, se observó que las acciones de Fibra Storage estuvieron alineadas al Marco de Referencia de Bonos Verdes de Fibra Storage (Marco de Referencia). La confirmación del nivel se basa en el análisis de los proyectos financiados y refinanciados con recursos de la Emisión, así como, de los posibles proyectos por financiar y/o refinanciar. Adicionalmente, HR Ratings revisó las acciones de Fibra Storage en el último año con respecto a sus políticas de sustentabilidad, los procesos durante la selección de proyectos, así como el correcto uso de los fondos obtenidos por las Emisiones y la generación de los reportes correspondientes. Lo anterior se realizó de acuerdo con nuestros criterios de evaluación y en apego a los Green Bond Principles (GBP).

Desempeño Observado

- Emisión de los CEBURS.** Fibra Storage emitió los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto conjunto de P\$1,500 millones (m) el 8 de junio de 2021. El pago de principal de los CEBURS con clave de pizarra STORAGE 21V se realizaría en la fecha de vencimiento, mayo de 2028. El pago de intereses se realiza cada 182 días y se calculan con base en una tasa de interés fija. Por otra parte, el pago de principal de los CEBURS con la clave de pizarra STORAGE 21-2V se realizaría en la fecha de vencimiento, junio de 2025. El pago de intereses se realiza cada 28 días y se calculan con base en una tasa de interés variable. Lo anterior, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios, establecido por Fibra Storage por hasta P\$3,000m.
- Uso de recursos.** El 24.9% de los recursos (P\$373.3m) fue destinado al financiamiento de nuevos proyectos mientras que, 33.4% de los recursos (P\$500.4m) se utilizó para el refinanciamiento de la compra de terrenos para proyectos que se encuentran en desarrollo. De acuerdo con información proporcionada por Fibra Storage, los proyectos financiados y refinanciados se encuentran en línea con el Marco de Referencia, y el cual menciona que la Emisora cuenta con 30 meses para hacer uso de los recursos a partir de la aprobación de las emisiones.
- Recursos disponibles.** El 41.7% de los recursos de los CEBURS aún se encuentran disponibles en la subcuenta especial de los Bonos Verdes. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos podrán ser destinados para financiar o refinanciar proyectos dentro del sector de edificios verdes. Es importante mencionar que, el Emisor, únicamente podrá destinar hasta 35% de los recursos para el refinanciamiento de proyectos. Considerando lo anterior y el monto ya utilizado para refinanciamiento, se podrá destinar hasta 1.6% adicional para este tipo de proyectos.
- Cumplimiento de los GBP.** Considerando el Marco de Referencia y lo observado en el último año, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” para los siguientes GBP: i) Uso de los Recursos y iii) Administración de los Recursos. Por otro lado, para la categoría de ii) Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos y iv) Presentación de Informes se mantuvo la etiqueta de “Bien”. Lo anterior debido a que, a consideración de HR Ratings, el Comité de Inversiones no cuenta con una independencia adecuada y a que

¹ CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (Fibra Storage y/o STORAGE y/o el Fideicomiso y/o el Emisor).

el Especialista de Sustentabilidad no cuenta con voto. Asimismo, la Emisora cuenta con una periodicidad de reporte adecuada. Como resultado de lo anterior se otorgó el signo “+” al nivel de impacto. HR Ratings da seguimiento para que la operación de la Emisión siempre se realice de acuerdo con lo estipulado en el Marco de Referencia.

Principales Factores Considerados

- **Marco de referencia.** El Marco de Referencia menciona que los proyectos financiados o refinanciados por los CEBURS deberán estar alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable hacia 2025 de Fibra Storage: a) Disminuir su consumo de energía eléctrica, con el objetivo de alcanzar 3.24 KWh/m² de Área Bruta Rentable (ABR) (vs. 8.62 KWh/m² en 2020); b) Reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) a 1.5KgCO₂e por m² de ABR (vs. 3.95 KgCO₂e en 2020); c) Lograr que el 80% del consumo de agua de sus inmuebles provenga de agua pluvial, y tener reservas de 70% mediante sistemas de captación y; d) Lograr que el 40% de su consumo eléctrico interno provenga de fuentes renovables.
- **Análisis ambiental.** Los proyectos pertenecen a la categoría de edificios verdes, donde se evaluó la eficiencia energética en sus procesos de operación, así como la eficiencia del uso del agua, entre otros elementos. El consumo de agua y energía eléctrica, así como las emisiones de GEI de los inmuebles del Fideicomiso son bajas en relación con otro tipo de edificaciones. A su vez, Fibra Storage implementa en sus edificios paneles solares, dispositivos de iluminación LED (dispositivos que, con una baja corriente de energía eléctrica, emiten luz de forma eficiente y con alto rendimiento), sensores de presencia y sistemas de captación de agua pluvial, mediante los cuales disminuyen aún más su consumo energético, sus emisiones de GEI y su consumo de agua potable.
- **Política ESG.** En 2020, Fibra Storage creó su Política ESG, misma que tiene una perspectiva sostenible que permite identificar los riesgos y oportunidades en las tres dimensiones del modelo empresarial ESG: ambiental, social y de gobernanza. La política considera once Objetivos ESG de la Emisora, mismos que se encuentran alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable de la Agenda 2030.

Factores que podrían bajar el nivel verde

- **Disponibilidad de información.** De acuerdo con el Marco de Referencia, se debe publicar un reporte de bonos verdes de forma anual, correspondiente al mes de junio. Al momento de esta revisión, la Emisora no tenía disponible el reporte en su página web, sin embargo, HR Ratings verificó el formato preliminar. En caso de que el Emisor no haga disponible la información de forma pública, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Verdes.
- **Reemplazo del miembro del Comité de Inversiones.** De acuerdo con el Marco de Referencia, el Comité de Inversión está conformado por tres miembros del Comité Técnico y un Especialista en sustentabilidad. En mayo de 2022 el tercer miembro del Comité abandonó su puesto, sin embargo, el Emisor comentó que el proceso de reemplazo está en proceso. En caso de que no se llevó a cabo el reemplazo, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto.
- **Apego con los GBP.** En caso de que el Emisor no cumpla con el uso de los recursos aún disponibles y/o no se apegue con los GBP de la manera en que se encuentra estipulado en el Marco de Referencia, HR Ratings podría revisar a la baja o incluso retirar el nivel de impacto de los CEBURS.

Glosario

Bonos Verdes (BV). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos ambientales sustentables nuevos o existentes.

Climate Bonds Initiative (CBI). Es una organización sin fines de lucro, orientada al inversionista, que promueve las inversiones a gran escala que proporcionarán una economía mundial con bajas emisiones de carbono.

Climate Bonds Taxonomy (CBT). Desarrollado por la CBI, esta taxonomía proporciona criterios científicos orientados a identificar los diferentes sectores que son apropiados para la emisión de un Bono Verde.

Gases de Efecto Invernadero (GEI). Se refiere a cualquiera de los gases cuya presencia en la atmósfera contribuye al efecto invernadero, incluyendo gases como dióxido de carbono, metano, ozono y clorofluorocarbonos.

Green Bond Principles (GBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Verdes.

GW. Unidad de potencia equivalente a 1,000,000 KW.

Gwh. Unidad de energía equivalente a 1,000,000 Kwh.

Kw. Unidad de energía equivalente a 1,000 W.

MW. Unidad de potencia equivalente a 1,000 KW.

Mwh. Unidad de potencia equivalente a 1,000 Kwh.

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

Aníbal 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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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 Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

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

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



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) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La evaluación 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 lo(s) siguiente(s) criterios de evaluación(es) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Verdes, diciembre de 2021.

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

Nivel de la evaluación anterior	HR GB 1+
Fecha de la evaluación anterior	19 de abril de 2021
Período que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	2021-2022
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Fibra Storage.
Calificaciones y/o evaluaciones otorgadas por otras instituciones que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la evaluación 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

Las evaluaciones de Bonos Verdes, Sustentables, Sociales, Ligados a la Sustentabilidad, así como las Evaluaciones de Criterios ESG, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro. Las evaluaciones 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.

La evaluación 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 evaluación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras evaluaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una evaluación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de evaluación y sus definiciones.

Las evaluaciones 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 evaluaciones 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. HR Ratings emite sus evaluaciones 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 calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.