

Nivel de Impacto

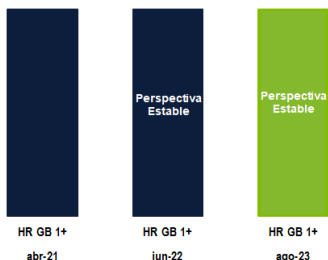
STORAGE 21V
STORAGE 21-2V

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 para los Certificados Bursátiles (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Verdes) que colocó Fibra Storage¹, con las claves de pizarra STORAGE 21V y STORAGE 21-2V, se debe a que, con los recursos de las Emisiones, se refinanció una deuda previa, que fue utilizada para la adquisición de inmuebles y las adecuaciones en 13 desarrollos. También se utilizaron recursos para el financiamiento de 19 desarrollos nuevos. Los proyectos tienen el objetivo de alcanzar una mayor eficiencia energética, un mayor ahorro de agua y disminuir las emisiones de CO₂ mediante energía renovable.

Por otro lado, se mantuvo el signo “+” en el nivel de impacto, debido a que las etiquetas asignadas a los cuatro Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés) se mantuvieron en *Muy Bien* para i) Uso de Recursos y iii) Administración de Recursos; y *Bien* para ii) Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos y iv) Presentación de Informes.

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 a una tasa de 8.64%. 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 con base en la TIIE²⁸ más 150 pb. Lo anterior, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios, establecido por Fibra Storage por hasta P\$3,000m.

Evaluación de Impacto Ambiental

- **Análisis Ambiental de Proyectos Financiados.** 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 financiados, son bajas en relación con otro tipo de edificaciones.
- **Taxonomía Sostenible de México.** Con respecto a la nueva Taxonomía Sostenible de México, lanzada en marzo de 2023, los proyectos financiados por Fibra Storage se encuentran clasificados como actividades de Edificación de Inmuebles Comerciales y de Servicios. Fibra Storage cumple con los criterios de elegibilidad, debido a su porcentaje de ahorro en la demanda de energía, que es del 21%, y está cubierta con la producción de energías renovables.

Evaluación de Principios del ICMA (GBP)

- **Uso de recursos.** En junio de 2023, el Emisor hizo uso del total de los recursos. El 65.1% se destinó al financiamiento de nuevos proyectos, el 33.4% al refinanciamiento de proyectos previos y el resto a gastos de colocación. Adicionalmente, hasta junio de 2023 se han generado P\$69.8m en intereses por inversiones temporales, de los cuales ya fueron usados P\$24.8m en nuevos proyectos de financiamiento alineados al Marco

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).

de Referencia. Asimismo, el Emisor cuenta con un saldo de P\$44.7m en la cuenta de Bonos Verdes, los cuales, de acuerdo con el Emisor, serán usados en proyectos verdes.

- **Proceso de Selección y Evaluación de Proyectos.** Fibra Storage cuenta con un Comité de Inversiones, el cual evaluó y aprobó 19 proyectos a financiar. Su proceso de evaluación y selección comunica los objetivos de forma clara y cuenta con un experto en sostenibilidad. Asimismo, nos compartieron las Actas de Sesiones del Comité de Inversiones y verificamos que la administración de los recursos se llevó a cabo mediante las aprobaciones a los presupuestos de las inversiones. Sin embargo, el experto en sostenibilidad no cuenta con voto en el proceso de aprobación. Derivado de lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Bien”.
- **Administración de Recursos.** Para este criterio se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”, ya que administran un sistema que mide el manejo de los recursos y sus gastos. Asimismo, nos compartieron los Estados de Cuenta hasta el mes de junio de 2023.
- **Presentación de Informes.** Se mantuvo la etiqueta de “Bien” a este criterio debido a que el Emisor cuenta con una periodicidad y un contenido del reporte aceptable. También nos compartieron el Reporte de Bonos Verdes de 2022 en versión preliminar, sin embargo, aún no se encuentra publicado en su página web. HR Ratings revisará que se publique en el mes de agosto.

Factores adicionales considerados

- **Política ESG.** En 2020, Fibra Storage creó su Política ESG, misma que tiene una perspectiva sostenible y que permite identificar los riesgos y oportunidades en las tres dimensiones. La política se alinea a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y ha sido actualizada cada año para ser más exigente y detallada.
- **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 saber: 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.
- **Información utilizada.** La evaluación se realizó con base en información proporcionada por Fibra Storage a la fecha del presente reporte. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo.

Factores que podrían bajar el nivel de impacto

- **Publicación de Informes.** En caso de que el Emisor no haga disponible el Reporte de Bonos Verdes en el corto plazo, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Verdes.

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.

Taxonomía Sostenible de México. Se refiere a un instrumento que permite identificar, mediante un documento de carácter oficial y expedido por el Gobierno Federal de México, las actividades económicas que se pueden clasificar como sostenibles.



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



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 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 calificadoradora:

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/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+ con Perspectiva Estable
Fecha de última evaluación	13 de junio de 2022
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	2021-2023
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 calificadoradora 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 calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.