

Julio 2024

HR GB 1+
Perspectiva Estable

Octubre 2024

Favorable

Agosto 2025

Favorable



Luisa Adame

luisa.adame@hrratings.com

Directora de HR Sustainable Impact
Analista Responsable



Belén Cubero

belen.cubero@hrratings.com

Analista Sr. De HR Sustainable Impact

HR Ratings ratificó la opinión Favorable de la emisión verde STORAGE 21V
colocadas por Fibra Storage

La ratificación de la opinión ambiental Favorable para el Bono Verde (la Emisión y/o el Bono Verde y/o el BV) que colocó Fibra Storage¹, bajo la clave de pizarra STORAGE 21V, es resultado del cumplimiento de los cuatro Principios de Bonos Verdes del ICMA (GBP, por sus siglas en inglés). En este sentido, la evaluación también considera la solución ambiental que ofrece la Entidad a través del BV en donde los recursos fueron usados para refinanciar una deuda previa y el financiamiento en la adquisición de inmuebles y adecuaciones en 13 desarrollos. Lo anterior está alineado a lo estipulado en el Marco de Referencia de los Bonos Verdes de Fibra Storage (el Marco de Referencia). Por otro lado, la opinión considera la congruencia de la Estrategia de Sostenibilidad del Emisor mediante su claridad y su alineación a lo estipulado en el Marco de Referencia.

Resultado del SPO Ambiental del STORAGE 21V

Opinión "Favorable"					
Análisis de Cumplimiento con los Principios Aplicables		Análisis de Impacto		Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad	
Principio	Cumplimiento	Impacto Social	Cumplimiento	Concepto	Análisis
Uso de Recursos	✓	Tipo de Proyecto en líneas con taxonomías Locales / internacionales	✓	Claridad de la Estrategia	✓
Proceso de Selección y Evaluación	✓	Contribución del proyecto	✓	Relevancia al contexto nacional	✓
Administración de Recursos	✓	Ciclo de Vida del Proyecto	✓	Alineación Estrategia-proyectos	✓
Presentación de Informes	✓	Impacto según contexto del proyecto	✓	Sistema de Monitoreo y plan de mitigación de exteneralidades	✓

¹ Fideicomiso CIB/572 y subsidiarias (Fibra Storage y/o STORAGE y/o el Fideicomiso y/o el Emisor).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis 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 y la eficiencia del uso del agua. El consumo de agua y energía eléctrica, así como las emisiones de GEI de los inmuebles financiados, son bajas comparadas con otro tipo de edificaciones de la misma categoría. Se observó que, durante 2024, el consumo de energía eléctrica total fue de 1,081,686 kWh (vs. 1,888.2kWh en 2023) y produjo 856.6kWh mediante energía renovable (vs. 624.1kWh en 2023). Esto evitó la emisión de 1,058.1 toneladas de CO² equivalentes (tCO²e) (vs. 1,202 tCO²e en 2023). Asimismo, la Entidad reportó que el 44.2% fue producido por energías renovables (vs. 33.0% en 2023). Vale la pena resaltar que la Entidad ya cumplió con el objetivo a 2025 de la categoría de energía renovable en cuanto a lograr que el 44.0% del consumo energético provenga de fuentes renovables y que se generen a través de paneles solares, así como de la categoría de gestión sostenible del agua y de aguas residuales en donde se calcula que las reservas de agua de reúso son superiores al 70%. HR Ratings dará seguimiento al cumplimiento de los objetivos, al cierre de 2025, de la categoría de eficiencia energética, a la reducción de emisiones de GEI con respecto a la línea base de 2020 (3.95KgCO²e/m² GLA) y la reducción de la intensidad energética en un 40% con respecto a la línea base de 2020 (8.62 KWh/m² GLA).
- **Taxonomía Sostenible de México.** Con respecto a la Taxonomía Sostenible de México, 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 que el 44.2% de la energía proviene de energías renovables.

Cumplimiento con los Principios del ICMA (GBP)

1. Uso de Recursos

El total de los recursos fue utilizado a través de varias disposiciones durante el periodo de 2021-2023, lo cual cumplió con el periodo de 30 meses a partir de la aprobación del programa para hacer uso de los recursos. La última disposición se realizó en 2023 por un monto de P\$44.7 millones (m). Estos últimos recursos se destinaron a proyectos alineados al Marco de Referencia, haciendo uso de la totalidad de los recursos de los CEBURS. De la totalidad de los recursos de los CEBURS, 66.7% se destinó al financiamiento de nuevos proyectos, el 31.9% al refinanciamiento de proyectos previos (el cual cumple con el Marco de Referencia en donde se estipula el *look back period* de refinanciamiento con un 30-35%) y el resto a gastos de colocación (1.5%). Lo anterior considera que, hasta septiembre de 2023 (último uso de los recursos), se generaron P\$70.6m en intereses por inversiones temporales, alineadas al Marco de Referencia, de los cuales el total obtenido fue usado en proyectos elegibles. Vale la pena resaltar que los proyectos cumplieron con las categorías elegibles y cumplen con los criterios descritos en el Marco de Referencia. HR Ratings considera que Fibra Storage se apegó al principio siguiendo los requisitos obligatorios estipulados por el ICMA.

2. Proceso de Selección y Evaluación

Fibra Storage cuenta con un Comité de Inversiones, el cual durante el proceso de uso de recursos evaluó y aprobó el destino de los proyectos. Su proceso de evaluación y selección comunica los objetivos de forma clara y cuenta con un experto en sostenibilidad. Asimismo, en su momento, nos compartieron las Actas de Sesiones del Comité de Inversiones y verificamos



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

que la administración de los recursos se llevó a cabo mediante las aprobaciones a los presupuestos de las inversiones. Sin embargo, se observa un área de oportunidad en el Marco de Referencia en donde el experto en sostenibilidad cuente con voto en el proceso de aprobación. HR Ratings considera que Fibra Storage se apegó al principio siguiendo los requisitos obligatorios estipulados por el ICMA.

3. Administración de Recursos

La Entidad administró los recursos mediante un sistema que mide el manejo de los recursos y sus gastos. Asimismo, nos compartieron los estados de cuenta hasta el mes de septiembre de 2023 (último uso de recursos). HR Ratings determinó que la gestión fue realizada de acuerdo con lo estipulado al Marco de Referencia y se observaron las disposiciones realizadas. HR Ratings considera que el Emisor se apegó al principio siguiendo los requisitos obligatorios estipulados por el ICMA.

4. Presentación de Informes

Se observa un área de oportunidad en el informe puntual de sus objetivos anuales con respecto a los objetivos estipulados en el Marco de Referencia. No obstante, se considera que el Emisor cuenta con una periodicidad y un contenido del reporte adecuado al ser anual y publicarse página web. Adicionalmente, nos compartieron el Reporte preliminar de Bonos Verdes de 2025; sin embargo, aún no se encuentra publicado en su página web. HR Ratings revisará que se publique en el mes de agosto, posterior a esta publicación. Por otro lado, los reportes anuales previos se encuentran en su página.

Análisis de congruencia con la estrategia de sostenibilidad

- **Estrategia de Sostenibilidad.** Durante 2024, Fibra Storage continuó el proceso de detalle sobre su Política ESG; sin embargo, no se reportaron cambios. Su Política ESG tiene una perspectiva sostenible que identifica los riesgos y oportunidades en las dimensiones Ambientales, Sociales y de Gobernanza. Adicionalmente, la política se alinea a tres de los 17 ODS. Adicionalmente su Marco de Referencia cuenta con objetivos relacionados al consumo energético, reducción de GEI y consumo y reservas de agua.
- **Marco de Referencia.** El Marco de Referencia, elaborado en 2021, menciona que los proyectos financiados o refinanciados por los CEBURS deberán estar alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) 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. Es importante recalcar que HR Ratings dará seguimiento a los objetivos relacionados al consumo de energía eléctrica, las emisiones de GEI y el consumo de agua pluvial para ver su cumplimiento al cierre del año. Con respecto al consumo de energía renovable y las reservas de agua, estos objetivos ya fueron cumplidos.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **Información utilizada.** La evaluación realizada por HR Ratings se realizó con base en información proporcionada por Fibra Storage a la fecha del presente reporte.
- **Alcance de la revisión.** La revisión fue realizada de forma completa, alineada a la normatividad de la Entidad y tomando en consideración su alineación al Marco de Referencia.
- **Verificación de inmuebles.** En años anteriores se realizaron visitas a distintos inmuebles financiados con los recursos de la Emisión para verificar las adaptaciones y las tecnologías mencionadas que tienen un impacto ambiental. Debido a que el Emisor utilizó los recursos en su totalidad en septiembre de 2023, en esta evaluación ya no fue necesario verificar inmuebles adicionales.

Factores de seguimiento

- **Incumplimiento con la publicación de informes.** En caso de que el Emisor no continúe publicando los informes anuales hasta el vencimiento de la Emisión, HR Ratings podría retirar opinión *Favorable* de los BV.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Criterios de evaluación utilizados para el análisis*	Criterios de Bonos Etiquetados, octubre 2024
Opinión de la evaluación anterior	Favorable
Fecha de última evaluación	31 de octubre de 2024
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	2021-2025
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo o las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por la Entidad.

*Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Las evaluaciones de Bonos Etiquetados, Vinculados a la Sostenibilidad, así como las Evaluaciones Riesgos ASG para Entidades, 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.

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.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS