

Octubre 2024
Favorable

Agosto 2025
Favorable

Agosto 2026
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 colocada 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 el Fideicomiso a través del BV en donde los recursos fueron utilizados para refinanciar una deuda previa y el financiamiento de 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 del ICMA		Análisis de Impacto		Congruencia con Estrategia de Sostenibilidad	
Principio del ICMA	Cumplimiento	Impacto	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	✓	Visión a largo plazo	●
Administración de Recursos	✓	Ciclo de Vida del Proyecto	✓	Impacto del proyecto hacia objetivos	✓
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).



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.² El consumo de agua y energía eléctrica, así como las emisiones de GEI de los inmuebles financiados, son bajos en comparación con otras edificaciones de la misma categoría. Durante 2025, el Fideicomiso cumplió con los cinco objetivos. Por una parte, el consumo de energía eléctrica total fue de 1,267.4 kWh (vs. 1,284.0 kWh en 2024), de los cuales 997.3 kWh se generaron mediante energía renovable (vs. 881.7 kWh en 2024), lo que equivale al 78.7% del consumo eléctrico total (vs. 44.2% en 2024). Esta categoría cumplió su objetivo desde 2023, año en que la participación de energías renovables alcanzó 49.2%, superando la meta de 40.0% establecida a través de paneles solares. La categoría de gestión sostenible del agua y aguas residuales también cumplió su objetivo al mantener reservas de agua de reúso del 85% (superiores a la meta del 70.0%). Por otra parte, a falta de medidores y herramientas de captación de agua pluvial, el Fideicomiso nos compartió que el porcentaje del consumo de agua proveniente de agua pluvial fue de 100%. En emisiones de GEI, la meta era reducir las emisiones respecto a la línea base de 2020 (3.95 KgCO₂e/m² GLA) y a 2025 se alcanzó 2.19 KgCO₂e/m², superando por 1.76 KgCO₂e/m² la meta prevista. En intensidad energética, la meta era una reducción del 40% respecto a la línea base de 2020 (equivalente a 5.1 KWh/m²), y al cierre de 2025 se registraron 2.17 KWh/m², es decir, 2.93 KWh/m² por debajo de la meta prevista. Vale la pena resaltar que el modelo de operación del Fideicomiso cambió a partir de la pandemia por COVID-19 en donde se implementó el acceso al consumo de energía por medio de outlets dentro de las bodegas, por lo cual se incrementó la intensidad energética, y en consecuencia las emisiones de GEI³.
- **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 78.7% 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 totalidad de los recursos se destinaron a proyectos alineados al Marco de Referencia. El 66.7% de los recursos de la Emisión se destinaron 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, cumpliendo con el régimen de inversión estipulado en el Marco de Referencia, de los cuales el total obtenido fue usado en proyectos elegibles. HR Ratings considera que Fibra Storage se apegó al principio siguiendo los requisitos obligatorios estipulados por el ICMA.

² Los beneficios ambientales consideran las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 21-2V (amortizada en junio 2025) debido a que el Emisor reporta de manera anual y agregada.

³ Las mediciones de 2025 que se muestran corresponden al resultado real de las propiedades en las cuales se instalaron sistemas fotovoltaicos y/o sistemas de captación de agua pluvial.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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 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, miembro del Comité de Inversiones, 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

El Fideicomiso recibió los recursos en la cuenta principal y creó una subcuenta para los recursos de los bonos. 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

HR Ratings considera que el Emisor cuenta con una periodicidad y un contenido del reporte adecuado al ser anual y publicarse en su 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 y que incluya los indicadores asociados a los objetivos estipulados del Marco de Referencia. Existe un área de oportunidad en la implementación de la herramienta para medir la captación pluvial de los proyectos.

Análisis de Congruencia con la Estrategia de Sostenibilidad

- **Estrategia de Sostenibilidad.** En 2020, Fibra Storage creó su Política ESG, misma que tiene una perspectiva sostenible que permite identificar los riesgos y oportunidades en las dimensiones Ambientales, Sociales y de Gobernanza, y 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. Sin embargo, el Fideicomiso no ha realizado actualizaciones. Existe un área de oportunidad en la extensión de los objetivos a largo plazo, su alineación a la Taxonomía Sostenible de México y en los planes de acción en cuanto al cumplimiento de los objetivos estipulados en el Marco de Referencia.
- **Marco de Referencia.** El Marco de Referencia, elaborado en 2021, menciona que los proyectos financiados o refinanciados por los Certificados Bursátiles (CEBURS) deberán estar alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) hacia 2025 de Fibra Storage, a saber: a) disminuir intensidad energética en un 40% con respecto a la línea base de 8.62 KWh/m² en 2020; b) reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) a 1.5 KgCO₂e 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. HR Ratings revisó los avances a 2025 de los indicadores y de los objetivos, en donde se observó el resultado de los objetivos al total del portafolio y en las sucursales del bono verde donde se cumple con el alcance determinado.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **STORAGE 21V.** Se colocó el 8 de junio de 2021 por un monto de P\$1,171.0m a un plazo de siete años y con vencimiento el 30 de mayo de 2028.
- **Información utilizada.** La evaluación realizada por HR Ratings se realizó con base en información proporcionada por Fibra Storage a la fecha del presente reporte.
- **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 la 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	5 de agosto de 2025
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	2021-2026
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo o las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Fibra Storage.

*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 el Fideicomiso 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