

# STORAGE 21V y STORAGE 21-2V



**Credit  
Rating  
Agency**

Sustainable Impact  
31 de julio de 2024

## Fideicomiso

STORAGE 21V  
SPO  
HR GB 1+  
Perspectiva Estable

STORAGE 21-2V  
SPO  
HR GB 1+  
Perspectiva Estable

2022  
HR GB 1+  
Perspectiva Estable

2023  
HR GB 1+  
Perspectiva Estable

2024  
HR GB 1+  
Perspectiva Estable



**Luisa Adame**

[luisa.adame@hrratings.com](mailto:luisa.adame@hrratings.com)

Directora de HR Sustainable Impact  
Analista Responsable



**Belén Cubero**

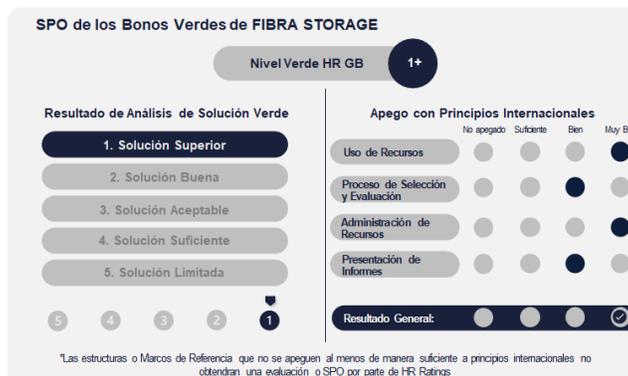
[belen.cubero@hrratings.com](mailto:belen.cubero@hrratings.com)

Analista

## 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 verde de HR GB 1+ para las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 21-2V (los Bonos Verdes y/o las Emisiones y/o los CEBURS) que colocó Fibra Storage<sup>1</sup> (la Entidad, Emisor y/o el Fideicomiso) es resultado de la solución ambiental que ofrecieron los recursos en el refinanciamiento de una deuda previa y el financiamiento en la adquisición de inmuebles y adecuaciones en 13 desarrollos. Asimismo, 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 en Bien para ii) Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos y iv) Presentación de Informes. Como resultado de las etiquetas asignadas, el nivel verde considera un apego de “Muy Bien” con respecto a los GBP.

### Resultado del SPO de los Bonos Verdes de Fibra Storage



<sup>1</sup> 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).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Evaluación de Impacto Verde



- **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 2023, el consumo de energía eléctrica total fue de 1,888.20kWh y produjo 624.1kWh mediante energía renovable. Esto evitó la emisión de 1,202 tCO<sup>2</sup> equivalente a toneladas. Podemos ver que el 33.0% producido por energías renovables está encaminado en alcanzar las metas de la entidad (40%) y las metas nacionales (35%).
- **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 33.0% de la energía proviene de energías renovables.

## Evaluación del Apego con los Principios del ICMA (GBP)

### 1. Uso de Recursos



Con respecto a la última revisión anual de HR Ratings (considerando información a junio de 2023), aún se contaba con P\$44.7 millones (m) disponibles. Estos últimos recursos se destinaron a proyectos alineados al Marco de Referencia, haciendo uso de la totalidad de los recursos de los CEBURS. Los recursos utilizados durante 2023 fueron destinados para la adquisición de tres inmuebles e inversiones en doce desarrollos. 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 y el resto a gastos de colocación (1.5%). Lo anterior considera que, hasta septiembre de 2023, 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. Derivado de los recursos fueron destinados en categorías elegibles, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”.

### 2. Proceso de Selección y Evaluación de Créditos



Fibra Storage cuenta con un Comité de Inversiones, el cual durante 2023 evaluó y aprobó los tres inmuebles adquiridos y la inversión en doce desarrollos. 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”.

### 3. Administración de Recursos



HR Ratings mantuvo la etiqueta “Muy Bien” debido a que la Entidad administra 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 2024.



HR Ratings determinó que la gestión fue realizada de acuerdo con lo estipulado al Marco de Referencia y se observaron las disposiciones realizadas en septiembre de 2023.

#### 4. Presentación de Informes



HR Ratings mantuvo como “Bien” a este criterio, ya que 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. Adicionalmente, nos compartieron el Reporte de Bonos Verdes de 2023 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, posterior a esta publicación.

### Factores Adicionales 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 (ODS) hacia 2025 de Fibra Storage, a saber: a) disminuir su consumo de energía eléctrica, con el objetivo de alcanzar 3.24 KWh/m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR) (vs. 8.62 KWh/m<sup>2</sup> en 2020); b) reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) a 1.5KgCO<sub>2</sub>e por m<sup>2</sup> de ABR (vs. 3.95 KgCO<sub>2</sub>e 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.
- **Política ESG.** Durante 2023, 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 los ODS.
- **Características de las Emisiones.** Los CEBURS se colocaron por un monto en conjunto de P\$1,500m en junio de 2021. El pago de principal de STORAGE 21V se realizaría en la fecha de vencimiento (mayo de 2028) y el pago de intereses cada 182 días con una tasa de interés fija. Por otra parte, el pago de principal de STORAGE 21-2V se realizaría en la fecha de vencimiento (junio de 2025) y el pago de interés cada 28 días, con base en una tasa de interés variable.
- **Visita a inmueble Río San Joaquín.** En julio de 2024 se realizó una visita a la propiedad de U-Storage en la bodega de Río San Joaquín (C. Lago Chairel 201, Popo, Miguel Hidalgo, 11480, Ciudad de México, CDMX), a la cual se le destinaron recursos de los bonos verdes en los últimos años. La visita se realizó para determinar que el proyecto estuviera alineado con los criterios de elegibilidad referentes a eficiencia energética, energía renovable y uso responsable del agua.
- **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<sup>2</sup>.

### Factores de seguimiento

- **Seguimiento y reporte.** HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Verdes en caso de que no se realice el reporte de acuerdo con lo estipulado en el Marco de Referencia.

<sup>2</sup> El presente reporte es una revisión anual. Para más información sobre el reporte/SPO inicial y sus revisiones hacer [click](#) aquí.



@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 Evaluación de Bonos Verdes, diciembre 2021
Nivel de Impacto de la evaluación anterior	STORAGE 21V: HR GB 1+ con Perspectiva Estable STORAGE 21-2V: HR GB 1+ con Perspectiva Estable
Fecha de última evaluación	22 de agosto de 2023
Periodo que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación	2021-2024
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Marco de Referencia de Bonos Verdes de Fibra Storage, Informe de sustentabilidad de Fibra Storage y otras fuentes de información públicas.

\* Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

Las evaluaciones de Bonos Verdes, Sociales, Sustentables, 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.

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](http://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](http://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](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS