

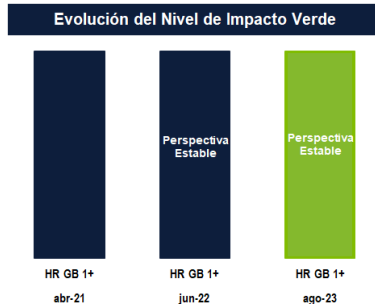
Nivel de Impacto

STORAGE 21V
STORAGE 21-2V

HR GB 1+
HR GB 1+

Perspectiva

Estable



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.

Eventos Relevantes

Visita al desarrollo de Fibra Storage

En julio de 2023 se realizó una visita a la propiedad de U-Storage en la bodega de Mariano Escobedo (Calz. Gral. Mariano Escobedo 43, Popotla, Miguel Hidalgo, 11400 Ciudad de México, CDMX) para comprobar la veracidad de los datos proporcionados por el Emisor. Con la visita se determinó que se están llevando a cabo las adecuaciones que fueron estipuladas en el *Check-List*, documento que analizó que el proyecto estuviera alienado con los criterios de elegibilidad para ser financiado y que evaluó 27 criterios para medir el impacto ambiental:

- Eficiencia energética: uso de luminarias LED, sensores de presencia y diseño para iluminación natural en el último piso.
- Energías renovables: implementación de 80 paneles solares. A partir del 7 de julio de 2023 se inició la producción de energía por lo que, al momento del reporte, únicamente, se ha producido energía por un mes. Se espera cubrir el 100% de la demanda del inmueble.
- Uso responsable del agua: implementación de un sistema alternativo pluvial para reúso y mobiliarios sanitarios de bajo consumo de agua, mingitorio seco y llaves ahorradoras.

Política ESG de FIBRA Storage

Fibra Storage ha mostrado su compromiso sustentable a través de la determinación de objetivos de sostenibilidad y a través de la emisión de un Informe Anual de Sostenibilidad en su página web, el cual se publica de forma anual. Adicionalmente, en 2021, Fibra Storage estipuló una serie de iniciativas sostenibles y creó una Política ESG con el compromiso de revisarla de forma anual. La Política ESG describe la estrategia sostenible del Emisor y su compromiso enfocado en los tres ejes ESG. Un evento relevante que resalta es su compromiso a través de su participación en Los Diez Principios del Pacto Mundial². A partir del 14 de febrero de 2022, Fibra Storage se volvió miembro y se comprometió para apoyar el desarrollo sostenible y acciones climáticas.

En la Política de ESG se resalta su visión de crecimiento sostenible, con una mayor aportación social y medioambiental. La finalidad de esta política es identificar mejores prácticas y considerar acciones en tres ejes. Dentro del primer eje, se identificó una cobertura en cuanto al impacto ambiental dentro de la comunidad y factores de consumo de electricidad, además de la gestión de agua a través de iniciativas de adaptación y transformación para disminuir los riesgos climáticos. Dentro de las prácticas se menciona el uso de productos sostenibles en los materiales de construcción y la reducción de materiales tóxicos para evitar la contaminación ambiental y de ruido.

En el eje social, el Emisor se compromete a manejar el negocio con conciencia sobre los grupos de interés y las comunidades en donde operan. Las prácticas y acciones que se buscan seguir en este eje están sujetas a actividades para fomentar una cultura de sostenibilidad en toda la cadena de valor y entre los grupos de interés. Es decir, Fibra

² <https://www.pactomundial.org.mx/diez-principios-del-pacto-mundial/>

Storage busca incidir en lograr una relación favorable con las comunidades, tanto en aspectos ambientales como en temas sociales y de derechos humanos. Esto permite promover la seguridad, bienestar y la salud de las comunidades con las que se desenvuelven.

Por último, el eje de gobernanza tiene por objetivo monitorear y evaluar el desempeño del Emisor. Estas acciones se planean promover y llevar a cabo a través de la transparencia y cultura empresarial. Para efectos de monitoreo, Fibra Storage garantiza una supervisión independiente y tiene el 33% de los miembros del Comité Técnico como independientes para poder resolver inquietudes y así evitar cualquier posible conflicto de interés. Asimismo, para este mismo objetivo, se cuenta con una auditoría interna para regular el funcionamiento eficaz de las bodegas que el Emisor posee.

Ahora bien, la Política ESG de Fibra Storage resalta el enfoque en los tres ejes y el Comité de Inversiones es el encargado de evaluar y analizar las estrategias que se buscan seguir a partir de lo estipulado por el CEO y por el área de Desarrollo de Sostenibilidad. El Comité de Inversiones es el área responsable de aprobar las iniciativas estratégicas de impacto ante el Comité Técnico y es la encargada de asegurarse que exista un seguimiento apropiado, así como es quien reporta al Comité Técnico sobre cualquier tipo de cambio en la logística. Además, el área coordina y gestiona toda la información proporcionada por los grupos de interés a partir de las prácticas y acciones que se llevan a cabo. Esta información cuenta con un proceso en donde primero se analizan los datos y luego se determinan los puntos a mejorar y las nuevas iniciativas que podrían surgir.

A través de esta estrategia ESG, se busca ofrecer un mejor servicio a los clientes y lograr un impacto positivo en las comunidades con las que el Emisor interactúa. Dentro del Reporte de Sustentabilidad 2021 se encontró que el Emisor cuenta con un análisis de materialidad, el cual se compone por 13 temas materiales identificados para poder atender a profundidad las inquietudes que se generan, mismos que se muestran en la Figura 1.

Figura 1. Temas materiales identificados en Fibra Storage

Capacitación, salud y seguridad
Desempeño Económico
Consumo de agua y aprovechamiento de aguas pluviales
Optimización de costos para PyMES
Generación de empleo
Programas sociales en comunidades locales
Uso de energías renovable
Edificios de bajo impacto ambiental
Mejora de calidad de vida
Cambio Climático
Beneficios a familiares/empresas con espacios de guarda
Equidad de género e inclusión
Tráfico y contaminación

Fuente: HR Ratings con información del Reporte de Sustentabilidad de Fibra Storage

En agosto de 2021, el Comité de Inversión llevó a cabo un diagnóstico externo para evaluar el desempeño de la Fibra sobre las operaciones en materia de sustentabilidad. La revisión externa declaró que Fibra Storage cuenta con los principios básicos de ESG y con oportunidades de crecimiento y mejora estratégica.

La Política ESG tiene alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la ONU (ODS). Los proyectos priorizan los esfuerzos para alcanzar con los objetivos de Agua limpia y saneamiento (ODS 6), Energía asequible y no contaminante (ODS 7) y la Industria, innovación e infraestructura (ODS 9). Sin embargo, los proyectos y acciones tienen un impacto directo o indirecto en diez de los 17 ODS.

La Política ESG trabajará de la mano con el Marco de Referencia de los Bonos Verdes para contribuir con las metas específicas ambientales, sociales y de gobernanza a largo plazo. Estas metas, a su vez, buscan contribuir con los ODS, los cuales están estipulados en el Pacto Mundial. Fibra Storage al definir con claridad los objetivos dentro de sus documentos oficiales se encuentra en camino a obtener un mayor impacto a largo plazo y a beneficio del Emisor y de las comunidades.

Evaluación del Bono Verde

El proceso de análisis que HR Ratings llevó a cabo para asignar el nivel de impacto de los Bonos Verdes se basa en dos etapas: i) el análisis ambiental de los criterios de elegibilidad y la cartera de proyectos y ii) el apego del Emisor con normas y principios internacionales de acuerdo con los GBP. Por lo anterior, el proceso de análisis y evaluación se llevó a cabo por separado, y los resultados se identifican de manera independiente en el nivel de impacto final asignado. En este sentido, HR GB 1 se obtuvo de la primera etapa y la asignación del signo “+” de la segunda.

Es importante mencionar que el nivel de impacto de los CEBURS no es una calificación crediticia y por tal motivo no refleja en ningún momento la calidad crediticia de las Emisiones³. El nivel de impacto asignado tiene como finalidad clasificar el impacto ambiental del proyecto financiado o refinanciado, con respecto a su capacidad para crear un beneficio dedicado a limitar el aumento de la temperatura global por debajo de 2 grados Celsius e impulsar los esfuerzos para limitar el aumento de la temperatura incluso por debajo de 1.5 grados Celsius sobre niveles preindustriales. El nivel de Bono Verde HR GB 1+ fue asignado con base en la información enviada por el Emisor y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar con recursos de los CEBURS, así como en el cumplimiento de los GBP, puede resultar en un Nivel de Bono Verde diferente o incluso, en la no consideración de la Emisión como Bono Verde. HR Ratings monitoreará el desempeño verde de los proyectos y el cumplimiento del Emisor con el Marco de Referencia, siempre y cuando la Entidad lo solicite.

i) Análisis Verde de los Proyectos

Un paso básico en el proceso de emisión de los Bonos Verdes es la selección del proyecto(s) o activo(s) en el que los recursos se invertirán o se ocuparán para su refinanciamiento. Es esencial que los proyectos contribuyan al desarrollo de una

³ Para más información sobre la calificación crediticia del Emisor o la calificación crediticia de las Emisiones, revisar: www.hrratings.com

economía con bajas emisiones de GEI, a una economía resiliente y que estén alineados con el Climate Bonds Taxonomy (CBI).

En esta sección se analizan las características específicas de los proyectos que se financiaron o refinanciaron en términos de su contribución medioambiental. De acuerdo con información de Fibra Storage, los recursos de los Bonos Verdes pueden ser usados para financiar o refinanciar proyectos existentes de Fibra Storage que cumplen con los criterios de elegibilidad, los cuales están de acuerdo con el Marco de Referencia. De acuerdo con la información proporcionada por Fibra Storage, los recursos dispuestos cumplieron con dichas categorías. La Figura 2 muestra las Categorías Elegibles, así como sus impactos y los Objetivos de Desarrollo Sostenible a los cuales aportan.

Figura 2. Categorías Elegibles

ODS	Criterio	Impacto
	Gestión Sostenible del Agua	Uso de recursos en proyectos que tengan o adapten sistemas de captación de agua pluvial y tecnologías ahorradoras de agua que permitan el abastecimiento de agua y ahorro del agua.
	Eficiencia Energética	Uso de recursos en proyectos que tengan o adapten tecnologías de eficiencia energética para el ahorro del consumo energético, disminución en la generación de calor y en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
	Infraestructura Sustentable	Lograr que al menos el 40% del consumo energético provenga de fuentes renovables, como los paneles solares.

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia.

En un inicio, el Comité de Inversiones, en conjunto con el Comité Técnico, decidió refinanciar una deuda anterior con Banorte⁴, considerando que los proyectos financiados anteriormente cumplen con los criterios de elegibilidad. Fibra Storage designó un total de P\$500.4m, correspondientes a 33.4% del total de los CEBURS. Lo anterior con la finalidad de cubrir parte de la deuda que se generó para la compra de terrenos para desarrollar proyectos, así como para adecuar algunas bodegas existentes con especificaciones ambientales y que incluyan tecnología para cumplir las características del Marco de Referencia. En la Figura 3 se pueden observar los montos de los recursos para las sucursales que se refinanciaron, las cuales están dentro del periodo de cinco años previos a la emisión de los CEBURS. HR Ratings dará seguimiento a los recursos pendientes por asignar para determinar su apego al Marco de Referencia.

⁴ Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte).

Figura 3. Proyectos refinanciados con recursos de los Bonos Verdes

Sucursal	Monto*
Interlomas	99.1
México-Tacuba	87.3
Revolución	81
Anzures	70.1
Del Valle, Mayorazgo	69
Tepeyac	38.7
Universidad	31.2
Plutarco	8.8
Añil	6.6
Tlalpan 949	3.2
Mariano Escobedo	3
Lerma II	1.4
Cuemanco	0.9

Fuente: HR Ratings con información del reporte de Bonos Verdes de Fibra Storage de 2021.

*Millones de pesos nominales.

Al 30 de junio de 2023, se registró que el monto total usado en proyectos nuevos corresponde a P\$1,001.1m, de los cuales P\$976.9m provienen de los recursos obtenidos por los CEBURS y los P\$24.2m restantes fueron financiados con los recursos obtenidos de los intereses generados por las inversiones temporales. De esta forma, el monto financiado con los recursos de los CEBURS para financiar nuevos proyectos representa el 65.1% del total de los CEBURS. La Figura 4 muestra los proyectos financiados, así como el monto destinado a cada uno desde 2021 al 30 de junio de 2023.

Figura 4. Proyectos aprobados y financiados por el Comité de Inversiones

Sucursal	Monto*
Anzures	9.0
Coapa	81.5
Cuajimalpa	2.6
Escandon	81.4
Gbox	4.0
GuardaBox	20.0
GuardaBox A	58.3
Insurgentes	37.9
Interlomas	10.7
Lindavista	28.4
Mariano Escobedo	91.8
México-Tacuba	4.5
Narvarte	16.3
Ocoyoacac	39.8
Periférico 3421	122.9
Revolución	6.5
Río San Joaquín	170.5
Roma	108.0
Vasconcelos	107.0
Totales	1,001.1

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage al 30 de junio de 2023.

*Millones de pesos nominales.

Los proyectos financiados y refinanciados con los recursos de los Bonos Verdes están alineados a las tres categorías elegibles y cumplen con la mejor tecnología para alcanzar sus objetivos y metas. De acuerdo con el primer criterio de elegibilidad, la gestión sostenible del agua, los proyectos que recibieron recursos tuvieron como primer objetivo alcanzar que el 80% del consumo fuera provisto del agua pluvial y que el 70% de la reserva fuera de consumo proveniente de esta misma agua. Esto se logró a partir de la instalación de sistemas alternativos pluviales de captación para el reúso del agua y de la implementación de mobiliario de bajo consumo de agua, como son los mingitorios secos y las llaves ahorradoras. Vale la pena mencionar que en proyectos de refinanciamiento no se incorporaron centros de sistema pluvial debido a la falta de espacio e infraestructura de las bodegas. Sin embargo, se tomaron en cuenta las otras acciones para disminuir el uso de agua y tener un consumo responsable.

En la Figura 5 se muestra el consumo del agua por sucursal en el periodo 2020 a 2022. En 2022, Fibra Storage consumió un total de 6,657.48m³, un aumento del 35% con respecto a 2021. Este aumento de 35% se debe a que los desarrollos Cuajimalpa, Periférico 3421 y Lerma II iniciaron operaciones en 2022, así como a una ampliación en el desarrollo Del Vale-Mayorazgo, lo cual generó un aumento en el consumo de agua

del 210%, con respecto al año anterior. Asimismo, los desarrollos que no aparecen en la Figura se deben a que son terrenos, nuevas adquisiciones y/o en proceso de desarrollo.

Por otra parte, en 2022 se observó un ahorro del 1% en el consumo del agua en todas las sucursales, con respecto al año anterior. Asimismo, se puede ver que las sucursales de Interlomas-Palo Solo y Lindavista-Vallejo alcanzaron un ahorro del 100%, con respecto al periodo anterior. Este ahorro se alcanzó debido a la implementación de los sistemas alternativos pluviales y a la instalación de muebles ahorradores. Estas adecuaciones se llevaron a cabo en cuatro sucursales refinanciadas, tres financiadas y tres sucursales que aparecen en ambas categorías. A continuación, se puede observar el consumo alcanzado entre 2021 y 2022 por cada sucursal. Es importante señalar que los proyectos refinanciados en Fibra Storage tienen dificultad para implementar estos sistemas pluviales ya que son descritos como terrenos comprados sin desarrollo y/o bodegas que ya existían pero que cuentan con limitaciones de espacio, estructura y regulaciones locales.

Figura 5. Consumo de Agua por sucursal

	Consumo de agua en 2020 (m3)	Consumo de agua en 2021 (m3)	Consumo de agua en 2022 (m3)	Variación de 2022 con respecto a 2021
Anzures	655.8	436.3	188.0	-56.9%
Cuajimalpa	N/A	N/A	120.0	N/A
Interlomas	120.0	229.0	0.0	-100.0%
Lindavista	370.6	666.7	0.0	-100.0%
México-Tacuba	791.0	1,221.8	2,193.0	79.4%
Revolución	55.0	61.3	73.4	19.9%
Roma	N/A	370.0	320.0	-13.5%
Del Valle, Mayorazgo	139.0	183.3	569.0	210.4%
Universidad	1,221.1	1,402.5	1,168.0	-16.7%
Tlalpan 949	816.0	370.8	140.0	-62.2%
Lerma II	N/A	N/A	120.0	N/A

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

*Los proyectos que no aparecen en la figura son terrenos o proyectos en construcción.

El segundo impacto es lograr reducir las emisiones de GEI con respecto a la línea base de 2020 (3.95KgCO₂e/ m² GLA) y reducir la intensidad energética en un 40% con respecto a la línea base de 2020 (8.62kWh/m² GLA). Para lograr dicho objetivo, se proyectó el uso de luminaria de tecnología LED, el uso de sensores de presencia, señalización para el uso responsable de energía, equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, aislamientos térmicos, fotoceldas en el exterior, uso de estructuras con iluminación natural y medidores de energía eléctrica. Estos metas se implementaron tanto en proyectos financiados como en aquellos proyectos refinanciados que están en desarrollo.

De acuerdo con el Reporte de Asignación e Impacto 2022, Fibra Storage decidió reestablecer el año base de sus emisiones tomando en cuenta que las emisiones totales de la compañía en 2022 fueron 516.15 tCO₂. En la Figura 6 se puede observar un desglose del tipo de emisiones de tCO₂ que hay por sucursal y el cambio que se ha observado desde 2020 a 2022. Vale la pena resaltar que la sucursal de Coapa, Mariano

Escobedo, Río San Joaquín, Ocoyoacac, Vasconcelos y Narvarte no contaron con información en 2021 porque son desarrollos en proceso a partir de 2022.

Figura 6. Emisiones anuales de CO2

Sucursal	Emisiones Totales 2020 (tCO2)	Emisiones Totales 2021 (tCO2)	Emisiones Totales 2022 (tCO2)
1 Lindavista - Vallejo	27.24	26.2	42.5
2 Coapa	N/A	N/A	61.9
3 Mariano Escobedo	N/A	N/A	45.8
4 Mexico Tacuba	27.63	23.5	35.1
5 Río San Joaquín	N/A	N/A	51.7
6 Revolucion	27.11	22.4	26.7
7 Ocoyotepec	N/A	N/A	41.5
8 Anzures	26.84	25.2	30.1
9 Narvarte	N/A	N/A	5.9
10 Interlomas - Palo Solo	0.77	6.4	35.1
11 Vasconcelos	N/A	N/A	45.5
12 Vértiz (Roma)	1.21	36.2	46.4

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

*La contabilización de las emisiones corresponde a las emisiones de tCO2 por combustible de autos gasolina, por combustible del sistema contra incendio más las plantas de emergencia y a las emisiones tCO2eq por consumo eléctrico.

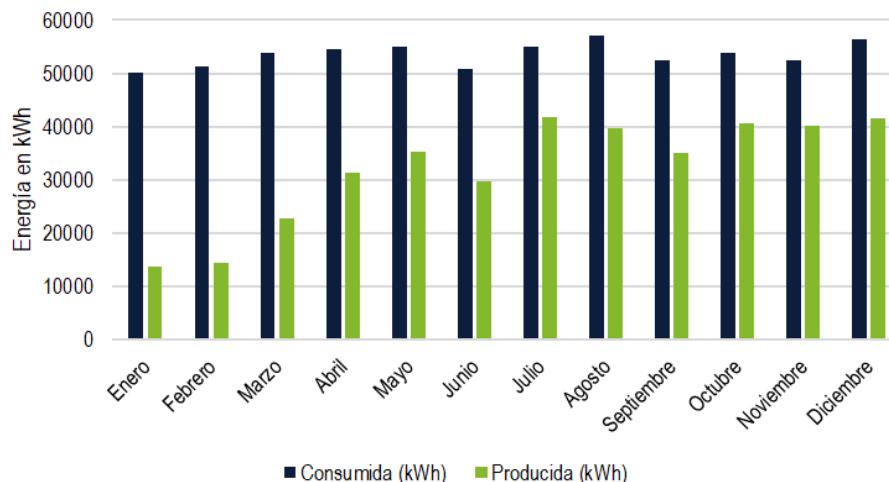
**Los proyectos que no aparecen en la figura son terrenos o proyectos en construcción.

El tercer impacto ambiental de los proyectos fue la implementación de paneles solares para la producción de energía. La meta del Emisor es alcanzar un autoconsumo del 40% de la energía con respecto energías renovables con la captación de energía solar sobre las estructuras de las bodegas.

Dentro del periodo 2022, Fibra Storage registró una producción real anual de energía renovable de 599,539kWh a través de nueve sucursales que cuentan con 857 paneles solares. El promedio de meses en operación en estos desarrollos fue de 7.5 meses. Adicionalmente se cuenta con cinco sucursales que no han sido puestas en operación pero que cuentan con 123 paneles solares. Vale la pena resaltar que el 21% del consumo energético en todas las sucursales de Fibra Storage provienen de fuentes de energía renovable.

En la Figura 7 se puede observar el total de energía consumida por mes a comparación con la energía producida con las celdas fotovoltaicas en los desarrollos financiados. Se puede observar que a inicios de año la producción real de energía renovable es mucho menor al consumo de energía. Esto se debe a que a partir de marzo las sucursales de Lindavista y Anzures iniciaron operaciones, mientras que la de Roma inició en julio, Coapa en octubre y Eugenia-Narvarte en diciembre. Esto permitió alcanzar una mayor producción real de energía renovables.

Figura 7. Consumo-producción de energía a través de celdas fotovoltaicas en 2022



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

HR Ratings considera que los recursos asignados a los proyectos sostenibles, considerando el sector (edificaciones bajas en carbono), tienen un impacto ambiental positivo debido a que se puede observar un ahorro en el consumo de energía y de agua. Asimismo, y de acuerdo con datos de la nueva Taxonomía Sostenible, los proyectos que se financiaron y refinanciaron con los recursos de los CEBURS se encuentran clasificados como actividades de Edificación de inmuebles comerciales y de servicios. Estos proyectos simbolizan un gran paso hacia el objetivo a largo plazo de una baja emisión de GEI. Lo anterior debido a que el porcentaje de ahorro en la demanda de energía es del 21% y cuenta con tecnología para la generación de energía renovable. HR Ratings dará seguimiento al impacto ambiental de estos proyectos.

ii) Apego con los Principios del ICMA (GBP)

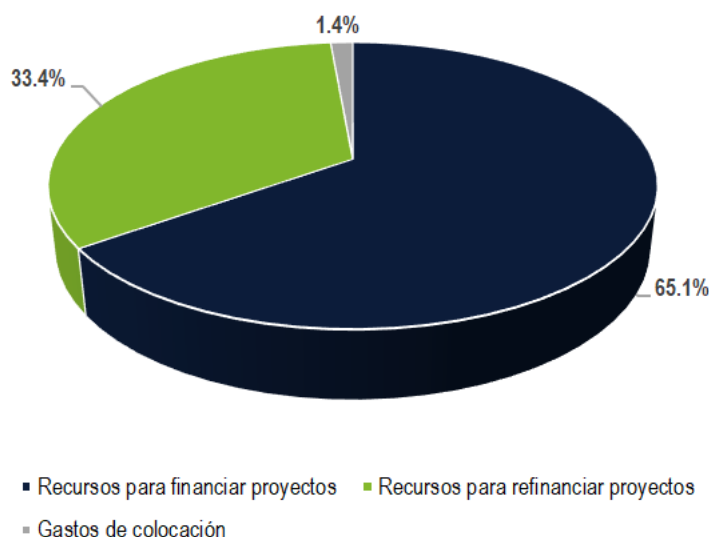
En esta sección se evaluó la capacidad de Fibra Storage por apegarse a cada uno de los principios establecidos en los GBP: 1) el uso de recursos, 2) el proceso para la selección y evaluación de proyectos, 3) la administración de los recursos y 4) la presentación de informes. De acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el análisis se realiza de manera cualitativa con base en la siguiente escala: i) Muy bien, ii) Bien y iii) Suficiente.

Uso de los recursos

Con la finalidad de corroborar el desempeño confiable y transparente de las Emisiones, HR Ratings considera que el Emisor informa de forma clara y detallada al mercado acerca de los proyectos en los que se invierten los recursos. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos deben ser utilizados para financiar o refinanciar, proyectos que se describen en la sección anterior. El Marco de Referencia permite el uso de los recursos para proyectos nuevos o para proyectos previamente financiados hasta cinco años antes de la fecha de la emisión de los Bonos Verdes (2016 como límite), con un

porcentaje de refinanciamiento que oscila entre un 30% a un 35% del monto total obtenido. Los proyectos refinanciados cumplen con el Marco de Referencia porque son proyectos que se iniciaron desde 2017, lo cual están dentro del periodo de cinco años antes de las Emisiones. En la Figura 8 se puede observar la proporción del uso de recursos, al periodo de junio 2023.

Figura 8. Uso de recursos al periodo de junio 2023



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

El Emisor hizo uso de P\$500.4m, el cual representa el 33.4% de los recursos totales de los CEBURS, para refinanciar el 75.6% de una deuda previa que tenía con Banorte. Esta deuda había sido usada para la compra de terrenos para la construcción de bodegas, así como para adecuaciones en bodegas existentes con la implementación de tecnología que les permita tener una menor emisión de tCo2. Asimismo, el 1.4% de los recursos totales de los CEBURS fueron usados para financiar los gastos por colocación de los Bonos.

Fibra Storage registró un monto de P\$1,001.1m al mes de junio de 2023 para los proyectos financiados, de los cuales P\$976.9m fueron financiados con recursos de los CEBURS. Esto representa el 65.1% del monto total de los CEBURS y ha sido usado en la implementación de adecuaciones alineadas al Marco de Referencia. Asimismo, el monto restante de los proyectos financiados (P\$24.8m) provino de los intereses generados por las inversiones temporales.

En junio de 2023, Fibra Storage hizo uso de todos los recursos de los CEBURS para financiar y refinanciar proyectos apegados a los lineamientos del Marco de Referencia. En esta fecha, el Emisor reportó que la inversión temporal había generado P\$69.8m, y de los cuales ya fueron usados P\$24.8m para financiar el 2.4% de los proyectos

financiados que se mencionan en la Figura 4. Asimismo, se registró un saldo de P\$44.7m en la cuenta de Bonos Verdes.

Con relación a la lista de categorías elegibles para proyectos verdes de los GBP, el monto que falta por disponer se podrá usar en proyectos que cumplan con las siguientes categorías:

- Eficiencia energética
- Energías renovables
- Gestión sostenible del agua

HR Ratings considera que el uso de los recursos cumple con los criterios establecidos en Marco de Referencia y en los GBP. Asimismo, se confirma que hasta el momento el Emisor ha cumplido con la proporción de los recursos que el Marco de Referencia detalla para el financiamiento de nuevos recursos, así como, se alcanzó casi la totalidad del porcentaje destinado para el refinanciamiento de los proyectos. Por lo anterior, se le otorgó la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría. HR Ratings dará seguimiento al uso de los recursos no asignados obtenidos por inversiones temporales y, debido a que no es una obligación, revisará si en su caso fueron utilizados en proyectos que alineen al Marco de Referencia.

Proceso para la selección y evaluación de proyectos

Para que un proyecto fuera elegible para ser financiado, o refinanciado, con los recursos de los CEBURS, el Emisor convoca al Comité de Inversión. Dicho comité está conformado por cuatro miembros, tres de los cuales son nombrados por el Comité Técnico de Fibra Storage y forman parte de este, y adicionalmente un especialista en materia de sustentabilidad del Emisor, el cual tiene voz, pero no voto. Fibra Storage nos compartió a los integrantes que integran al Comité de Inversiones en 2023, los cuales se muestran en la Figura 9.

Bajo los lineamientos estipulados en el Contrato de Fideicomiso, se establecen las facultades del Comité de Inversión, así como la integración y designación de sus miembros. Esto se encuentra dentro del Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso y permite al Comité invitar a nuevos integrantes que prueben fortalecer del conocimiento de dicho órgano.

Figura 9. Miembros del Comité de Inversión

Puesto	Nombre
Miembro del Comité Técnico	Jaime Isita Ortega
Miembro del Comité Técnico	Jorge Quinzanos Oria
Miembro del Comité Técnico	Santiago Riveroll Mendoza
Miembro del Comité Técnico	Pablo Zaldívar Orue
Especialista en materia de sustentabilidad (sin voto)	Michel Forat Morales

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

El Comité de Inversión, a partir de los *check-lists*, aprobó un total de 19 proyectos a financiar y 13 proyectos a refinanciar, entre los que se encuentran terrenos para el desarrollo de proyectos y sucursales en desarrollo. La justificación en la selección de los proyectos se lleva a cabo en las Sesiones de Comité de Inversión. En estas sesiones se documenta que los proyectos cumplan los criterios de elegibilidad en materia sustentable dispuestos en el Marco de Referencia, y que a su vez estén alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible 6, 7 y 9.

El Emisor proporcionó para este análisis siete Actas de las Sesiones del Comité de Inversiones. En estos documentos observamos las opiniones y las aprobaciones de los integrantes del Comité de Inversiones sobre los proyectos a invertir con recursos de los Bonos Verdes, y de los cuales cumplen con los criterios de elegibilidad. Asimismo, se observan las opiniones del especialista en sustentabilidad, detalles sobre los desarrollos o proyectos y los montos solicitados. En las últimas tres actas se aprobó la adquisición de tres inmuebles y se aprobó la inversión a seis desarrollos. Estas Actas de las Sesiones han tomado en cuenta las recomendaciones que ofrece el Especialista de Sustentabilidad sobre los proyectos.

HR Ratings considera que el proceso de evaluación y selección de proyectos comunica claramente los objetivos de los proyectos y como son seleccionados. Por otro lado, la existencia de un Comité con un experto en sostenibilidad, mismo que sería responsable de la emisión de opiniones y recomendaciones sobre los proyectos, da mayor certidumbre al destino de los recursos y a su apego a los objetivos de sostenibilidad. Cabe mencionar que HR Ratings considera que la inclusión de uno o más miembros independientes al Comité de Inversiones abonaría al proceso de toma de decisiones, así como el derecho a voto del especialista en materia de sustentabilidad. Debido a lo anterior, se le otorgó la etiqueta de “Bien” a esta categoría.

Administración de los recursos

El tercer componente de los GBP especifica cómo se administraron los recursos. Esta consideración evaluó la transparencia y la eficiencia de la asignación de recursos de los Bonos Verdes. Los recursos de los Bonos Verdes se encuentran en la subcuenta específica para los recursos de los Bonos Verdes con el fin de tener una mayor facilidad de identificación, administración, control y reporte. Fibra Storage nos proporcionó para esta revisión los estados de cuenta del periodo de mayo 2022 al mes de junio de 2023, en donde se pueden observar las disposiciones realizadas desde la cuenta de los Bonos Verdes.

El monto de los recursos usados proyectos refinanciados fue de P\$500.4m, mientras que el monto total de proyectos financiados fue de P\$1,001.1m. Asimismo, se usaron P\$22.7m en gastos de colocación. Con respecto a la revisión anterior, misma que se realizó en junio de 2022, se dispuso un monto de P\$896.1m en el periodo de enero de 2022 a abril de 2023 para gastos de colocación, refinanciamiento de proyectos y nuevos proyectos financiados (P\$1,524.2m a junio de 2023). Adicionalmente se debe tomar en cuenta que el Emisor tuvo permitido realizar inversiones temporales, en tanto no hubieran asignado los recursos. Derivado de lo anterior se registró que el Emisor generó P\$69.8m por intereses y de los cuales ya utilizó P\$24.8m para proyectos alineados a lo estipulado en el Marco de Referencia. De esta forma, Fibra Storage cuenta con un saldo de P\$44.7m en la subcuenta de Bonos Verdes. En la Figura 10 se puede observar el desglose de los montos de los recursos.

Figura 10. Administración de los recursos a junio 2023

Descripción	Monto*
Emisión del Bono	1,500.0
Gastos de colocación (-)	22.7
Refinanciamiento Banorte (-)	500.4
Proyectos Financiados 2021 (-)	285.1
Proyectos Financiados 2022 (-)	373.5
Proyectos Financiados 2023 (-)	343.1
Interes históricos (+)	69.8
Saldo Cuenta de los CEBURS	\$44.7*

Fuente: HR Ratings con información del Estado de Cuenta de Fibra Storage al cierre del mes de junio 2023.

*Millones de pesos nominales

Por otra parte, Fibra Storage cuenta con el sistema PROCORE para garantizar un buen manejo de los gastos y sobre la aplicación de los recursos. Este sistema registra los flujos sobre cualquier activa y permite llevar una buena administración de los recursos.

HR Ratings considera que, de acuerdo con el Marco de Referencia, el manejo de los recursos de los Bonos Verdes por el Emisor se encuentra alineado con nuestros criterios de evaluación, así como con los GBP. Los recursos pueden ser rastreados de manera correcta desde que el Emisor los recibió hasta su destino. Debido a lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” en el tercer principio. HR Ratings continuará con un seguimiento de las inversiones que se realicen.

Presentación de Informes

El cuarto principio que se determina en los GBP hace referencia a la presentación de información de los proyectos por parte del Emisor. La transparencia de estos informes tiene un valor relevante en el impacto esperado medioambiental de los proyectos. La evaluación se basa en la calidad de la información que se proporciona en términos de indicadores, métricas y resultados, tanto esperados y/u observados y en términos cuantitativos y cualitativos. También es relevante la periodicidad con la cual el emisor brinda esta información, así como por las revisiones externas o de terceros de la información proporcionada.

De acuerdo con el Marco de Referencia, Fibra Storage debe informar cada año sobre sus actividades y proyectos hasta que se complete la asignación de los recursos. Lo anterior se tiene estipulado a través de un Reporte de Bonos Verdes, mismo que puede ser complemento del Informe Anual de Sostenibilidad o de manera independiente y deberá ser publicado en su sitio web. El Emisor tiene programada la publicación del reporte Anual de Bonos Verdes 2022 para mediados del mes de agosto de 2023.

Fibra Storage nos compartió su Informe de Bonos Verdes 2022, en versión preliminar, y nos aseguraron que la versión final será publicada en el mes de agosto de 2023. El Informe Preliminar cuenta con la lista de los proyectos financiados y refinanciados, el monto de recursos que fueron asignados por proyecto financiado y refinanciado, el saldo

de los recursos no asignados a diciembre de 2022 y los indicadores de desempeño ambiental (KPI's). Lo anterior de acuerdo con los cuatro puntos estipulados en el Marco de Referencia.

Dentro de la información mencionada en los indicadores de desempeño ambiental (KPI's) se mide el desempeño medioambiental del consumo energético, las emisiones por sucursal, el total de emisiones por año, el tipo de luminaria y el consumo de agua por m³.

La metodología que Fibra Storage ha usado para la determinación de los indicadores está basada en el estudio de materialidad que se efectuó en el reporte de sustentabilidad de 2020 y con el objetivo de mejorar el desempeño ambiental del Emisor⁵. Los KPI's están diseñados de forma distinta para cada tema y están basados en el Global Reporting Initiative (GRI) y en las recomendaciones del Sustainability Accounting Standard Board (SASB). Adicionalmente, los indicadores buscan estar en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible del Pacto Mundial, y del cual el Emisor es miembro desde 2022.

HR Ratings considera aceptable la periodicidad del reporte, de forma anual, así como su contenido y el supuesto de que la información revisada por un externo se realice hasta la disposición completa de los recursos. Es importante mencionar que Fibra Storage no realizó cambios en el Marco de Referencia durante el periodo analizado para este reporte. Derivado de lo anterior, se mantuvo la etiqueta de "Bien" para esta categoría

Por último, debido a que el Marco de Referencia de los Bonos Verdes se realizó con base en los cuatro componentes de los GBP, al igual que en nuestra metodología, y los cuatro puntos de los GBP fueron explicados a profundidad en el apartado anterior, en la Figura 11 se puede observar el resultado de las etiquetas para cada uno de los GBP.

Figura 11. Criterios establecidos en los GBP			
Criterio	Muy Bien	Bien	Suficiente
Uso de Recursos	1	0	0
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	0	1	0
Administración de Recursos	1	0	0
Presentación de Informes	0	1	0
Puntuación	2	2	0

Fuente: HR Ratings con base en los GBP e información entregada por Fibra Storage.

⁵ https://fibrastorage.com/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2021/09/Informe_Sustentabilidad_2020.pdf

Anexo 1

Perfil de Emisor

Fibra Storage es un fideicomiso de inversión de bienes raíces dedicada a la operación y desarrollo de mini bodegas para auto almacenaje bajo la marca de U-Storage. Al cierre del 4T20, el fideicomiso cuenta con 36 propiedades, de las cuales ocho son terrenos por desarrollar y 28 se encuentran en operación. Actualmente, Fibra Storage es administrada externamente por Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V.

El objetivo de Fibra Storage es la generación de rendimientos a través de una titularidad, expansión y operación del portafolio de activos inmobiliarios. La visión y plan de negocios consiste en lograr ser la mejor opción de auto almacenaje de México mediante la creación de valor, inversiones de capital, adquisiciones, desarrollo y redesarrollo de activos inmobiliarios nuevos, bajo políticas de inversión establecidas. Su misión consiste en solucionar problemas de espacio a clientes de manera confiable y eficiente, brindando espacios limpios y seguros para las pertenencias de las comunidades, sin afectar el medio ambiente.

En proyectos nuevos, Fibra Storage tiene como objetivos:

- **Durante la etapa constructiva.** Mitigación de ruido provocado por herramientas y equipos; limpieza de llantas de vehículos pesados que ingresen o retiren material; control de polvos y erosión mediante riego periódico con agua tratada; servicio mecánico periódico a maquinaria pesada; tiros autorizados y controlados por boletas certificadas por la autoridad y reciclaje de concretos y otros materiales producto de demolición.
- **Durante la etapa operativa.** Uso de sensores de presencia en las áreas de circulación y dentro de bodegas; iluminación LED a base de paneles de bajo consumo eléctrico; muebles sanitarios ahorradores de agua; sistema de captación pluvial para recuperar el 70% de la huella del edificio e instalación de paneles solares para cubrir al menos el 40% del consumo interno.

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

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

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

Operaciones

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

Dirección de Operaciones

Odetta 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.