

Esta Segunda Opinión (SPO) de S&P Global Ratings representa nuestra opinión sobre si la documentación de un marco o programa de financiamiento sostenible y si la documentación de una transacción de financiamiento sostenible se alinea con ciertos principios, lineamientos y estándares de financiamiento sostenible publicados por terceros ("Principios"). Para obtener más información, consulte el Enfoque analítico y el Suplemento analítico disponibles en [spglobal.com](https://www.spglobal.com), en [Sustainable Financing Opinions](#). La SPO brinda una opinión puntual, que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó la SPO, y no recibe vigilancia. No asumimos ninguna obligación de actualizar o complementar la SPO para reflejar cualquier hecho o circunstancia que pueda llamar nuestra atención en el futuro. La SPO no es una calificación de riesgo crediticio y no considera la calidad crediticia o se incorpora en nuestras calificaciones de riesgo crediticio.

Segunda Opinión

Marco Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Shop

5 de octubre de 2022

Fibra Shop (FSHOP) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) con sede en la Ciudad de México que adquiere, opera, construye y remodela centros comerciales en 12 estados de México. La empresa se fundó en 2013. A septiembre de 2022, FSHOP tenía 18 propiedades en su portafolio, por un total de 759,202 metros cuadrados (m2) de área bruta arrendable (ABA).

En nuestra opinión, el Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de FSHOP, publicado en octubre de 2022, está en línea con:

- ✓ Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA, 2020
- ✓ Principios de Préstamos vinculados a la Sostenibilidad, LMA/LSTA/APLMA, 2022

Objetivos de sostenibilidad del emisor

FSHOP continúa desarrollando su estrategia de sostenibilidad desde 2020 con esfuerzos para identificar los temas más importantes de sus actividades para las partes interesadas. Asimismo, FSHOP evaluó los riesgos climáticos físicos tomando en cuenta horizontes de tiempo de 2030, 2050 y 2100 para todas sus propiedades y mapeó la exposición al riesgo ambiental de toda su cartera. El consumo de energía, las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y el cambio climático son temas importantes identificados para las operaciones de FSHOP. Por ello, la compañía estableció objetivos y planes de acción específicos para reducir las emisiones de GEI y gestionar y mitigar los impactos ambientales de sus operaciones. Teniendo en cuenta que la exposición ambiental más importante del sector inmobiliario es el consumo de energía, FSHOP se ha comprometido a expandir el uso de energía renovable mediante la instalación de paneles solares en sus propiedades, donde sea factible, con lo que mejorará su resiliencia al riesgo de transición climática.

FSHOP ha desarrollado su marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad para alinear aún más su estrategia con sus compromisos de sostenibilidad, que incluyen la reducción de la intensidad energética y el uso de energía renovable en las operaciones.

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI) y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT)

KPI	SPT	Línea base	Desempeño 2021
Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Eléctrica Consumida	Incremento del porcentaje de energía limpia y renovable en la energía total consumida a por lo menos 25% para 2023, 45% para 2024 y 50% para 2030	0% de energía renovables (2019)	19% de energía renovable

Analista principal

Rafael Janequine
Sao Paulo
+55 (11) 3039-9786
rafael.janequine@spglobal.com

Contacto Secundario

Michael Ferguson
Nueva York
+1 (212) 438-1887
michael.ferguson@spglobal.com


Azul Ornelas
Ciudad de México
azul.ornelas@spglobal.com

Colaborador

Deborah Siqueira
Sao Paulo

Segunda Opinión - Resumen


Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI)

Alineación  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

KPI 1 Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Eléctrica Consumida

No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado
-------------	----------	---------------	----------


Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés)

Alineación  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

SPT 1 Incremento del porcentaje de energía limpia y renovable en la energía total consumida de por lo menos 25% para 2023, 45% para 2024 y 50% para 2030


No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado
-------------	-----------------	--------	----------

Características del instrumento

Alineación  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

Los instrumentos de deuda que la compañía emitirá bajo este marco estarán sujetos al pago de una prima, en forma de aumento de cupón, si FSHOP no alcanza su SPT en las fechas objetivo de observación. La empresa detallará el monto, el momento y el mecanismo para este pago en la documentación de oferta de cada instrumento vinculado a la sostenibilidad que emita bajo el marco.

Presentación de informes


Alineación  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

Clasificación

No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado
-------------	----------	---------------	----------

FSHOP se compromete a publicar una sección en su reporte de sostenibilidad anual, así como reportes trimestrales que contengan información sobre el desempeño del KPI seleccionado y el avance de la empresa hacia el logro del SPT, los cuales estarán disponibles en su sitio web. El informe también incluirá una explicación de los principales factores que influyen en el desempeño, los impactos en la sustentabilidad y cualquier reevaluación o reexpresión del KPI/SPT, cuando sea posible.

Revisión posterior a la emisión

Alineación  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

FSHOP se compromete a tener un verificador externo independiente y calificado con niveles limitados de certificación de seguridad para su desempeño del KPI anualmente. La empresa publicará los resultados de la verificación en su sitio web.

Evaluación del marco

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI)

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de estructuración más sólidas, que informan nuestra opinión de relevancia como alineado, fuerte o avanzado. Para cada KPI, consideramos qué tan relevante es el KPI para la sustentabilidad al explorar la claridad y las características del KPI definido, su importancia para las divulgaciones de sostenibilidad del emisor y cuán importante es para la industria y la estrategia del emisor.

- El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

KPI 1	Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Eléctrica Consumida	No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado

Consideramos que el KPI seleccionado por FSHOP es fuerte porque su alcance, objetivo y metodología de cálculo están claramente articulados en el marco. El objetivo del KPI, la proporción de energía renovable del total de energía consumida (electricidad), respalda los objetivos de sostenibilidad de la empresa y aborda uno de los problemas de sostenibilidad más relevantes que afronta el sector inmobiliario. Desde nuestro punto de vista, una de las mayores exposiciones ambientales de los operadores inmobiliarios son los GEI emitidos durante la generación y transmisión de electricidad utilizada por los edificios durante su vida útil (consulte *“Key Sustainability Factors: Real Estate”*, publicado el 20 de julio de 2021).

El marco articula claramente el objetivo, la metodología de cálculo y el alcance del KPI. FSHOP calculará el KPI como porcentaje de energía renovable del total de energía consumida en todas sus propiedades. El numerador se calculará utilizando la energía renovable consumida (KWh), generada a partir de paneles fotovoltaicos (PV) instalados en las propiedades. El denominador se calculará con los recibos mensuales de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que contienen la cantidad total de electricidad consumida (KWh) y la energía consumida de los paneles fotovoltaicos. FSHOP considera la energía consumida de la CFE como no renovable.


En nuestra opinión, el KPI seleccionado es uno de los temas de sostenibilidad más relevantes que afronta el sector. El sector inmobiliario consume un tercio de la energía total del mundo, según la Agencia Internacional de Energía (IEA, 2019). Asimismo, observamos la baja disponibilidad de energía renovable en México (10.5% de la energía proviene de fuentes renovables al 2021) y las dificultades actuales para lograr acuerdos de compra de energía para las empresas, dado el lento avance de las inversiones en energía renovable ante los cambios regulatorios y la incertidumbre del sector energético del país.

El KPI seleccionado coincide con uno de los elementos más relevantes de la estrategia de sostenibilidad de FSHOP descrita anteriormente. FSHOP se ha fijado el objetivo de generar al menos el 45% de su energía a partir de fuentes renovables para 2024. Consideramos que el KPI es relevante para el pilar de sostenibilidad de FSHOP de reducción de emisiones de Alcance 2, que representó la mayor parte de sus emisiones de Alcance 1 y 2 en el año de referencia (99% en 2019). Sin embargo, notamos que la compañía aún tiene que medir sus emisiones de Alcance 3. El KPI sigue estándares internacionales, lo que permite la evaluación comparativa externa: está incluido como un indicador en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 7.2.1 de las Naciones Unidas y los *Real Estate Sustainability Accounting Standards (SASB) IF-RE-130a.2*.

Pares internacionales avanzados han publicado datos del KPI verificados externamente durante al menos los tres años anteriores. Aunque la estrategia de sostenibilidad de FSHOP es relativamente emergente, la empresa se compromete a verificar con un tercero independiente los valores de los últimos tres años del KPI seleccionado y a publicar los indicadores en reportes futuros.

Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés)

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de estructuración más sólidas, que informan nuestra opinión de ambición como alineado, fuerte o avanzado. Consideramos el nivel de ambición de cada objetivo evaluando su claridad y características, cómo el emisor define el objetivo con referencia a su desempeño anterior o a los puntos de referencia externos o de la competencia, y cómo explica qué factores podrían influir en el desempeño futuro.

 El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

SPT 1	Incremento del porcentaje de energía limpia y renovable en la energía total consumida de por lo menos 25% para 2023, 45% para 2024 y 50% para 2030	No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado

Consideramos que la ambición, claridad y características del SPT están alineadas con los principios. El SPT es comparado con el desempeño de la compañía de los últimos tres años.

El marco describe el año de referencia (2019), las fechas de observación esperadas anuales (31 de diciembre, que se muestran en la tabla a continuación) y los eventos desencadenantes. La empresa se compromete a que la línea base SPT sea verificada externamente por un tercero independiente y calificado. En caso de cambios estructurales (incluidas adquisiciones, desinversiones y fusiones) o cambios regulatorios, la empresa se compromete a reformular el SPT o recalcular los KPI y publicar los ajustes necesarios.

El marco proporciona cifras de desempeño desde 2019, cuando la empresa no generaba energía renovable en sus propiedades. Sin embargo, FSHOP comenzó su plan de mitigación al año siguiente y logró un incremento promedio anual de 9.4% en el uso de energía renovable en 2019-2021, luego de la instalación de sistemas fotovoltaicos en cuatro de sus propiedades con mayor consumo de energía. No obstante, las cifras históricas consideran las consecuencias económicas del COVID-19 en las operaciones de la compañía, lo que sobreestima los KPI de 2020 y 2021 dado el bajo consumo de energía en ese período. El marco proporciona KPI ajustados estimados para este período eliminando los efectos de COVID-19, lo que da como resultado un incremento promedio anual ajustado de 6.0%, en lugar de 9.4%, en 2019-2021. Por lo tanto, el nivel de ambición es más alto de lo que muestran los números reales.

Desde nuestro punto de vista, el SPT del emisor muestra un desempeño de sostenibilidad mejorado anualmente y es más ambicioso que las condiciones habituales de la compañía. El SPT se compromete a una tasa de crecimiento anual promedio (TCAP) de 6.3% en energía renovable consumida hasta 2030. Para lograrlo, la estrategia de FSHOP descrita en el marco es invertir e instalar sistemas fotovoltaicos en las 14 propiedades restantes, que también requieren un período de calibración y estabilización para lograr un potencial máximo.

Para 2023, FSHOP se compromete a que los sistemas fotovoltaicos instalados y en operación produzcan energía suficiente para proporcionar el 25 % de la energía total consumida. La estrategia de instalación fotovoltaica de FSHOP prioriza primero las propiedades de uso intensivo de energía. Para 2024, FSHOP se compromete a avanzar en la instalación de sistemas fotovoltaicos y a estar operando y generando suficiente energía para cubrir el 45% de su consumo total de energía. Finalmente, para 2030, cuando se espera que el 100% de las propiedades cuenten con sistemas completamente operativos, la compañía espera alcanzar su capacidad total de generación de energía renovable, que podrá cubrir al menos el 50% de las necesidades energéticas totales. Estas proyecciones actualmente no consideran el desarrollo o compra de nuevas propiedades. Sin embargo, FSHOP identifica las adquisiciones y los cambios regulatorios como factores que podrían afectar los SPT y que posiblemente pudieran derivar en una reformulación de los SPT.

No se dispone de una evaluación comparativa con pares, lo cual limita una evaluación fuerte. Sin embargo, la inversión sistemática que FSHOP está realizando en todas sus propiedades le permite alcanzar niveles casi máximos de energía renovable generada a partir de sistemas fotovoltaicos, lo que consideramos una práctica sólida en comparación con la del sector local. La capacidad de FSHOP para aumentar aún más su ambición objetivo a largo plazo está actualmente limitada por la red eléctrica de México, que es intensiva en carbono, y por el lento progreso en el desarrollo de energía renovable.

Segunda Opinión

Línea base	Incremento del porcentaje de energía limpia y renovable en la energía total consumida de por lo menos 25% para 2023, 45% para 2024 y 50% para 2030, desde la línea base en 2019		
2019	2023	2024	2030
0% de energía renovable	25% de energía renovable	45% de energía renovable	50% de energía renovable
	Equivalente a un incremento de 25%	Equivalente a un incremento de 45%	Equivalente a un incremento de 50%

Características del instrumento

Los Principios exigen la divulgación del tipo de impacto financiero y/o estructural que involucre el(los) evento(s) desencadenante(s), así como la posible variación de las características financieras y/o estructurales del instrumento.

- El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

FSHOP comunica en su marco que los bonos y/o los créditos emitidos bajo el marco estarán sujetos al pago de una prima, en forma de aumento de cupón, o si no logra el SPT en las fechas de observación establecidas. La empresa divulgará el monto, el momento y el mecanismo para el aumento de cupón en la documentación de oferta de cada instrumento vinculado a la sostenibilidad.

Presentación de informes

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de divulgación más sólidas, que informan nuestra opinión sobre la divulgación como alineada, fuerte o avanzada. Consideramos los planes para actualizar el desempeño de sostenibilidad del emisor para el financiamiento de propósito general, o el desempeño de sostenibilidad de los proyectos financiados durante la vida útil de cualquier financiamiento exclusivo, incluidos los compromisos de presentación de informes posteriores a la emisión.

- El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

Clasificación de divulgación

No alineado

Alineado

Fuerte

Avanzado

Consideramos que las prácticas generales de generación de reportes de FSHOP son fuertes.

La empresa se compromete a informar trimestralmente en sus reportes periódicos, así como en su reporte de sostenibilidad anual, la información sobre los KPI y SPT seleccionados, así como cualquier información adicional requerida para que los inversionistas monitoreen el progreso de la empresa hacia el(los) objetivo(s) y una certificación que verifique el desempeño del KPI con respecto a los SPT. Esta información estará disponible públicamente en el sitio web de FSHOP.

FSHOP también se compromete a divulgar los factores que podrían afectar el rendimiento del KPI (como las fusiones y adquisiciones), la posible ilustración de los impactos positivos en la sostenibilidad de la mejora del desempeño y cualquier reevaluación y/o reformulación del KPI y SPT. En nuestra opinión, la divulgación de esta información es una característica importante.

Revisión posterior a la emisión

Los Principios requieren compromisos de revisión posteriores a la emisión, incluido el tipo de verificación de terceros posterior a la emisión, la periodicidad y cómo se pondrá a disposición de las partes interesadas clave. Nuestra opinión describe si la documentación está alineada o no con estos requisitos. Tenga en cuenta que nuestra segunda opinión no es en sí misma una revisión posterior a la emisión.

Segunda Opinión

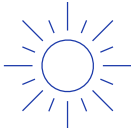



-  El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

FSHOP se compromete a que un auditor independiente con un nivel de garantía limitado verifique el desempeño contra los SPT designados anualmente después de la fecha de observación objetivo. La empresa se compromete a publicar la información en su sitio web y también estará disponible en el informe anual de sostenibilidad de la empresa.

Correlación de los objetivos de desarrollo sostenible de la ONU

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDG, por sus siglas en inglés) que estableció la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en 2015, forman una agenda para lograr el desarrollo sostenible para 2030.

El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP pretende contribuir a los siguientes SDG:

KPI	SDG
Porcentaje de energía renovable sobre el total de energía consumida (electricidad)	 7. Energía asequible y no contaminante[§]
	 11. Ciudades y comunidades sostenibles[§]
	 12. Producción y consumo responsables[§]
	 13. Acción por el clima[§]

[§]Es probable que el KPI contribuya a los SDG.

Segunda Opinión

Standard & Poor's Financial Services LLC o sus afiliadas (colectivamente, S&P) reciben una compensación por la provisión del producto Opiniones de Financiamiento Sostenible (Producto). S&P también puede recibir honorarios por calificar las transacciones cubiertas por el Producto o por calificar al emisor de las transacciones cubiertas por el Producto. El comprador del Producto puede ser el emisor.

El Producto no es una calificación de riesgo crediticio y no considera la calidad crediticia o se incorpora en nuestras calificaciones de riesgo crediticios. El Producto no considera, declara ni implica la probabilidad de finalización de ningún proyecto cubierto por una financiación determinada, o la finalización de un financiamiento propuesto. El Producto incluye las Opiniones de segundas partes y las Evaluaciones de Transacción. Las opiniones de segundas partes consideran las características de una transacción de financiamiento y/o un marco de financiamiento y brindan una opinión con respecto a la alineación con ciertos principios y pautas de financiamiento sostenible publicados por terceros ("Principios"). Para obtener una lista de los Principios que abordan nuestras Segundas Opiniones, consulte el Enfoque analítico y el Suplemento analítico, disponibles en www.spglobal.com. Las evaluaciones de transacciones brindan una opinión que refleja nuestra evaluación del potencial beneficio ambiental relativo de los proyectos financiados o de resiliencia. "Principios de Préstamos Verdes" de LSTA y APLMA. El Producto es una declaración de opinión y no es una verificación ni una certificación. El Producto es una evaluación en un momento determinado que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó el Producto, y no recibe vigilancia. El Producto no es un informe de análisis y no está diseñado como tal.

Las calificaciones de riesgo crediticios, opiniones, análisis, decisiones de reconocimiento de calificaciones de S&P, cualquier opinión reflejada en el Producto y el resultado del Producto no constituyen asesoramientos de inversión, recomendaciones con respecto a decisiones crediticias, recomendaciones para comprar, mantener o vender valores o tomar decisiones de inversión, una oferta para comprar o vender o la solicitud de una oferta para comprar o vender cualquier valor, avales de la idoneidad de cualquier valor, avales de la exactitud de cualquier dato o conclusión proporcionada en el Producto, o verificación independiente de cualquier información basada en el proceso de calificación crediticia. El Producto y las presentaciones asociadas no tienen en cuenta los objetivos financieros, la situación financiera, las necesidades o los medios de ningún usuario, y los usuarios no deben confiar en ellos para tomar decisiones de inversión. El resultado del Producto no reemplaza el juicio y la experiencia independiente del usuario. El resultado del Producto no constituye un asesoramiento financiero, fiscal o legal profesional, y los usuarios deben obtener asesoramiento profesional independiente según lo determinen como necesario.

Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Producto. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de información en el Producto o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información transmitida por Internet, o de la exactitud de la información en el Producto. El Producto se ofrece sobre una base "COMO ESTÁ". LAS PARTES DE S&P NO HACEN REPRESENTACIÓN NI GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA EXACTITUD, RESULTADOS, PUNTUALIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA CUALQUIER PROPÓSITO EN PARTICULAR CON RESPECTO AL PRODUCTO O POR LA SEGURIDAD DEL SITIO WEB DESDE EL CUAL SE ACCEDE AL PRODUCTO. Las Partes de S&P no son responsables de mantener o actualizar el Producto o de proporcionar correcciones, actualizaciones o lanzamientos relacionados con el mismo. Las Partes de S&P no son responsables de la precisión, puntualidad, confiabilidad, rendimiento, disponibilidad continua, integridad o demoras, omisiones o interrupciones en la entrega del Producto.

En la medida en que lo permita la ley, en ningún caso las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso del Producto incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

S&P mantiene una separación entre actividades comerciales y analíticas. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

Solo para República Popular China: Cualquier "Opinión de Financiamiento Sostenible" o "evaluación" asignada por S&P Global Ratings: (a) no constituye una calificación de riesgo crediticio, calificación, verificación, certificación o evaluación del marco de financiamiento sostenible como lo requieren las leyes o regulaciones relevantes de la República Popular China, y (b) no está diseñado para su uso dentro de la República Popular China para ningún propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones relevantes de la República Popular China. A los efectos de esta sección, República Popular de China se refiere a su parte continental, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

Copyright © 2022 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.