

Nivel Verde

STORAGE 21V
STORAGE 21-2V

HR GB 1+
HR GB 1+

Contactos

Luis Miranda, CFA

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /
ABS

Analista Responsable

luis.miranda@hrratings.com

Luisa Adame

Subdirectora de Finanzas Públicas

luisa.adame@hrratings.com

Emilio Rosete

Analista Sr. de Corporativos

emilio.rosete@hrratings.com

Lorena Ramírez

Analista de Corporativos

lorena.ramirez@hrratings.com

Evolución del Nivel Verde



HR GB 1+
abr-21

Fuente: HR Ratings.

Los niveles verdes contenidos en el presente documento son de carácter privado, y tendrán vigencia de un año contado a partir de la fecha indicada en este documento; transcurrido dicho período, los niveles verdes perderán su validez. No obstante, estos niveles verdes se encuentran sujetas a que HR Ratings cuente con la información periódica necesaria solicitada para su seguimiento, y los niveles verdes se podrán modificar con anterioridad al período de vencimiento como resultado de la revisión a la información periódica presentada y/ o por la existencia de algún evento relevante que impacte los supuestos, o a las consideraciones utilizadas.

HR Ratings asignó el nivel de HR GB 1+ para los Bonos Verdes STORAGE 21V y STORAGE 21-2V que pretende colocar Fibra Storage

El nivel verde de HR GB 1+ para las emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra STORAGE 21V y STORAGE 21-2V (los CEBURS y/o los Bonos Verdes) por un monto en conjunto de hasta P\$1,500 millones (m), que pretende colocar Fibra Storage¹, es resultado de la evaluación del Marco de Referencia de Bonos Verdes de Fibra Storage (el Marco de Referencia), bajo el cual se emitirían los Bonos Verdes. Lo anterior considera el análisis medioambiental del portafolio de los proyectos que Fibra Storage tiene planeados y que podrían ser elegidos para financiar o refinanciar de acuerdo con los criterios establecidos en los Green Bond Principles (GBP). Fibra Storage usará, con efecto inmediato hasta P\$500m de los recursos esperados mediante este Programa para el refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás, que, dependiendo del monto final del programa, puede oscilar entre un 30.0% a 35.0% del monto total obtenido, mientras que el 65.0% a 70.0% restante será destinado al desarrollo o adquisición de nuevas propiedades, y deberán ser asignados en un plazo máximo de 30 meses a partir de la fecha de la emisión.

Los aspectos más importantes sobre los que se basa nuestra segunda opinión son:

- Objetivos de sustentabilidad de Fibra Storage 2021-2025.** Fibra Storage se propuso hacia 2025: a) Disminuir su consumo de energía eléctrica, alcanzando 3.45 KWh/m² de Área Bruta Rentable (ABR) (vs. 8.62KWh/m² en 2020); b) Reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) a 1.5KgCO₂e por m² de ABR (vs. 3.95KgCO₂ 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; d) Lograr que el 40% de su consumo eléctrico interno provenga de fuentes renovables.
- Uso de recursos.** Entre el 30.0% y el 35.0% de los recursos obtenidos mediante estas emisiones podrán ser dirigidos al refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás, mientras que el 65.0% a 70.0% restante será destinado al desarrollo o adquisición de nuevas propiedades, y deberán ser asignados en un plazo máximo de 30 meses a partir de la fecha de la emisión.
- Análisis ambiental.** El análisis se concentra en el hecho de que los proyectos tienen y seguirán teniendo un impacto positivo sobre el medio ambiente. Los proyectos pertenecen a la categoría de edificios verdes, donde se evaluó la eficiencia energética en sus procesos de operación y producción, así como en la eficiencia en el uso del agua, entre otros elementos. El consumo de agua y energía eléctrica, así como las emisiones de GEI de los inmuebles del Fideicomiso son bajas en relación con otro tipo de edificaciones. A su vez, Fibra Storage busca implementar en sus edificios paneles solares, dispositivos de iluminación LED (dispositivos que, con una baja corriente de energía eléctrica, emiten luz de forma eficiente y con alto rendimiento), sensores de presencia y sistemas de captación de agua pluvial, mediante los cuales pueda disminuir aún más su consumo energético, sus emisiones de GEI y su consumo de agua potable.
- Cumplimiento de los Green Bond Principles (GBP).** De acuerdo con la escala de cumplimiento para cada uno de los siguientes cuatro criterios, HR Ratings considera que la operación de los proyectos cumple con los estándares de los GBP de los criterios de 1) Uso de Recursos, 2) Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos y 3) Administración de Recursos, por lo que a los criterios Uso de los

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).

Recursos y Administración de los recursos se les asignó una etiqueta de “Muy Bien”, mientras que a Proceso para la Evaluación y Selección de Recursos y a Presentación de Informes, se les asignó la etiqueta de “Bien”. Por lo tanto, se le asignó el signo “+” al nivel verde HR GB1. Lo anterior representa un buen cumplimiento de los principios internacionales de Bonos Verdes, dentro del mismo rango de nivel verde.

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.

- **Emisión de los CEBURS.** Fibra Storage emitirá los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto conjunto de hasta P\$1,500m. Los recursos netos obtenidos de los CEBURS se utilizarán para lo siguiente: i) refinanciar deuda actual de proyectos elegibles de hasta cinco años hacia atrás, y ii) el financiamiento de nuevos proyectos en un máximo de 30 meses a partir de la emisión.
- **STORAGE 21V.** El pago de principal de los CEBURS con clave de pizarra STORAGE 21V se realizaría en la fecha de vencimiento, la cual sería dentro de aproximadamente siete años posteriores a la fecha de emisión. El pago de intereses se realizará cada 182 días y se calcularán con base en una tasa de interés fija. Lo anterior, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios, establecido por Fibra Storage por hasta P\$3,000m.
- **STORAGE 21-2V.** El pago de principal de los CEBURS con clave de pizarra STORAGE 21-2V se realizaría en la fecha de vencimiento, la cual sería dentro de aproximadamente cuatro años posteriores a la fecha de emisión. El pago de intereses se realizará cada 28 días y se calcularán con base en una tasa de interés variable. Lo anterior, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios, establecido por Fibra Storage por hasta P\$3,000m.

Es importante mencionar que la evaluación del Bono Verde y su nivel no son una calificación crediticia y, por lo tanto, no son un comentario sobre la calidad crediticia de la Emisión. El propósito de la evaluación de los Bonos Verdes es evaluar el impacto ambiental de los proyectos. El nivel de Bono Verde de HR GB 1+ fue asignado con base en la información enviada por Fibra Storage y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar o refinanciar 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 las Emisiones como Bonos Verde. HR Ratings monitoreará el desempeño ambiental de los proyectos y el cumplimiento de Fibra Storage con el Marco de Referencia, siempre y cuando éste lo solicite.

Principales Factores Considerados

La evaluación realizada por HR Ratings para determinar el nivel verde de los CEBURS consta de dos etapas: i) el análisis ambiental del portafolio de proyectos y los criterios de selección, y ii) el cumplimiento de los criterios señalados en los GBP. Por lo anterior, el análisis y la evaluación de ambas etapas son procesos realizados separadamente que en conjunto logran el nivel verde asignado. El resultado de la primera etapa arroja el nivel de HR GB 1+ y la segunda etapa arroja “+”.

Es importante mencionar que la evaluación de bonos verdes, así como el nivel verde determinado no son calificaciones crediticias, por lo que no reflejan la calidad crediticia de los CEBURS que pretende colocar en el futuro Fibra Storage. El propósito de la evaluación de un Bono Verde es medir el impacto ambiental o la capacidad de uno o varios proyectos respecto a los beneficios que estos ofrecen con el objetivo de limitar el incremento de la temperatura global menor a 2 grados Celsius y fomentar los esfuerzos para limitar el incremento de la temperatura por debajo de 1.5 grados Celsius en comparación con los niveles preindustriales. Las referencias que se toman para emitir este nivel verde son los proyectos por elegir y la relación que estos guardan con la *Climate Bonds Taxonomy* (CBT).

El nivel verde HR GB 1+ fue determinado basándonos en información enviada por el Emisor y solo se considera información relevante con corte a la fecha en la que se emite el presente reporte. Es importante mencionar que cualquier desviación en la asignación de los recursos provenientes de los Bonos Verdes, en relación con los proyectos seleccionados para financiar o refinanciar, podría resultar en un nivel verde diferente al determinado en esta evaluación, o incluso, podrían no ser considerados como bonos verdes. HR Ratings podrá monitorear la asignación o resguardo de los recursos provenientes de los CEBURS, siempre y cuando Fibra Storage lo solicite.

Entre los aspectos más relevantes relacionados con el análisis ambiental dentro del nivel verde asignado están:

- Fibra Storage es un fideicomiso de inversión de bienes raíces dedicado a la operación y desarrollo de minibodegas para autoalmacenaje bajo la marca de U-Storage. Este fideicomiso se ha propuesto cumplir una serie de objetivos hacia el 2025, entre los que están:
 1. Impulsar el consumo de energías renovables, generando en 2025 el 40% de su energía con sistema fotovoltaico (KWh por m² de ABR). Adicionalmente, el ahorro de energía se logrará mediante la instalación de luminarias con sensores de movimiento y eficiencia arquitectónica para la entrada de luz natural.
 2. Obtener reservas para uso del 70% de agua pluvial mediante un sistema de captación.
 3. 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 (dispositivos que con una baja corriente de energía eléctrica, emiten luz de forma eficiente y con alto rendimiento) a base de paneles de bajo consumo eléctrico; muebles sanitarios ahorradores de agua; sistema de captación pluvial para recuperar el 80% del consumo del edificio, y, mediante la instalación de paneles solares, cubrir al menos 40% de la demanda del edificio.
- El Fideicomiso pretende emitir los CEBURS en el mercado de deuda nacional. La oferta de estos CEBURS se planea realizar por un monto conjunto de hasta P\$1,500m, con un plazo aproximado de siete años para la emisión con clave de pizarra STORAGE 21V, y un plazo aproximado de cuatro años para la emisión STORAGE 21-2V.
- Los recursos provenientes de los CEBURS refinanciarán proyectos que cumplan con los criterios de Gestión Sostenible del Agua, Eficiencia Energética e Infraestructura Sustentable. De acuerdo con información proporcionada por Fibra Storage, del 30.0% al 35.0% de los recursos serán utilizados para el refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás (2016 como límite), mientras que el 65.0% a 70.0% restante será destinado al financiamiento de nuevos proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad, y que deberán comenzar en un máximo de 30 meses a partir de la emisión.
- Bajo nuestros criterios de evaluación, HR Ratings analiza si los recursos asignados a proyectos verdes contribuyen al objetivo de limitar el incremento de la temperatura global, de acuerdo con el Acuerdo de París mediante la reducción de emisiones de GEI y la preservación de los recursos naturales, además de contribuir al uso eficiente del agua.
- El Marco de Referencia específica que Fibra Storage preparará un Reporte de Bonos Verdes de manera anual, hasta que los recursos se hayan destinado en su totalidad y cuyo contenido mostrará los detalles de la lista de proyectos que serán refinanciados con los recursos provenientes de los CEBURS, el monto asignado a cada proyecto sustentable, los recursos que todavía no hayan sido asignados a la fecha en la que se presenten estos documentos y los indicadores clave de desempeño ambiental.
- El análisis de cumplimiento de los GBP resultó en la asignación de la etiqueta de "Muy Bien" para el criterio de 1) Uso de los recursos, "Bien" para el criterio de 2) Proceso de evaluación y selección de proyectos, "Muy Bien" para el criterio de 3) Administración de los recursos, y de "Bien" para el criterio de 4) Presentación de Informes. Como consecuencia, el nivel verde se ajustó añadiendo el signo de "+" a HR GB1. El análisis considera los Proyectos Elegibles, la eficiencia y transparencia en la asignación y administración de los recursos, el proceso de decisión de los Proyectos Elegibles y la calidad que tendrán los reportes que el emisor dará al mercado respecto a cada proyecto y los logros que este ha tenido.
- Derivado de la pandemia ocasionada por el COVID-19 durante 2020 y 2021, HR Ratings no ha podido visitar ninguna de las propiedades. HR Ratings podría programar futuras visitas para observar los proyectos y su evolución, independientemente de la información enviada y reportada por Fibra Storage.

Análisis Ambiental de los Proyectos Elegibles

El paso principal para la emisión de un Bono Verde es la selección de uno o varios proyectos o activos donde se invertirán los recursos obtenidos de la emisión del Bono, ya sea mediante la financiación o refinanciación. Es importante que estos proyectos contribuyan al desarrollo de una economía resiliente y baja en emisiones de GEI, y que al mismo tiempo esté alineada con la Taxonomía de *Climate Bonds* (CBT).

Esta sección analiza las características específicas de los proyectos que serán refinanciados en términos de sus contribuciones medioambientales. De acuerdo con información proporcionada por Fibra Storage y el Marco de Referencia, los recursos provenientes de los CEBURS podrían ser usados para financiar y/o refinanciar, en todo o en parte, proyectos nuevos y/o existentes que estén alineados con las categorías elegibles que se muestran en la Figura 1.

Figura 1. Categorías Elegibles



Fuente: HR Ratings

En el criterio de Gestión Sostenible del Agua (agua limpia y saneamiento), el Fideicomiso podría emplear los recursos provenientes de los CEBURS en proyectos que tengan o adapten sistemas de captación de agua pluvial y tecnologías ahorradoras de agua que permitan el autoabastecimiento de agua y el uso eficiente de los recursos hídricos, tales como infraestructura sostenible para el agua potable y limpia, el tratamiento de las aguas residuales, sistemas de drenaje urbano sostenible y sistemas de captación de agua pluvial. Lo anterior, asegurando el reciclado y la reutilización del agua.

En cuanto al criterio de Eficiencia Energética, los recursos provenientes de los CEBURS podrían ser usados en proyectos relacionados con el desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y potenciación de proyectos que reduzcan su consumo de energía o mejoren la eficiencia de sus recursos, incluyendo:

- i) Construcción de edificios nuevos o redesarrollo de proyectos actuales.
- ii) Proyectos que tengan o adapten tecnologías de eficiencia energética como diodo emisor de luz (LED) o sensores de movimiento para reducir la generación de calor y emisiones de gases de efecto invernadero.
- iii) Proyectos que optimicen la cantidad y el tiempo del consumo de energía para minimizar sobrecargas como diseño e instalación de almacenes de energía, sistemas de medición, redes eléctricas inteligentes y sistemas de control de cargas.

Asimismo, también en cuanto al criterio de Eficiencia Energética, el Fideicomiso busca financiar o refinanciar proyectos que tengan o adapten paneles solares que permitan la generación y consumo interno de energías renovables y menos contaminantes. Para que un proyecto sea elegible, deberá contar con paneles solares adecuados cuya capacidad de generación logre abastecer al menos el 40% de su consumo interno.

En cuanto al criterio de Infraestructura Sostenible, se buscará modernizar la infraestructura existente con tecnologías, tales como focos con tecnología LED así como sensores que ayuden a la transición energética, al uso sostenible de recursos naturales y que sean amigables con el medio ambiente.

Análisis de Impacto Medioambiental

Como antecedente, a finales de 2019, un tercero independiente realizó un estudio para medir el impacto ambiental de los inmuebles de Fibra Storage, tomando a modo de ejemplo al inmueble México–Tacuba². En dicho estudio se analizaron las emisiones de la operación del edificio mediante la revisión de los consumos de energía y agua. Asimismo, se analizaron las emisiones de la construcción del edificio en donde se estimaron los distintos materiales utilizados para la construcción de las bodegas y los trayectos que llevaron el material al sitio.

En este estudio se determinó que el inmueble México–Tacuba cuenta con un consumo energético y de agua menor al de otro tipo de edificios y, por consecuencia, genera menores emisiones de GEI. En la siguiente figura se pueden observar el consumo de agua y energético por cada 10,000m² de construcción.

Figura 2. Comparativo de consumo y emisiones por cada 10,000m² de construcción

	Metros construidos m ²	Consumo Energético (kWh)	Consumo de agua m ³	Emisiones de TonCO ₂ mensual
U-Storage (Inmueble México - Tacuba)	10,900	4,400	21	1.8
Vivienda Plurifamiliar	10,000	12,062	1,199	5.0
Oficinas	10,000	37,168	409	15.2
Industrial	10,000	228,720	637	93.8
Hotel	10,000	50,628	1,098	20.8

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de Fibra Storage.

El estudio antes mencionado arroja los resultados mostrados en la Figura 2. De acuerdo con la misma, al comparar el inmueble México-Tacuba con construcciones comparables de 10,000m², observamos que en los tres rubros a comparar (Consumo energético,

² Previamente Inmueble Popotla.

medido por kWh; consumo de agua por cada 10,000m² de construcción y emisiones de TonCO_{2e} mensuales), el inmueble de Fibra Storage tiene un consumo energético y de agua menor que otro tipo de edificaciones con la misma área construida.

Adicionalmente, de acuerdo con el estudio antes mencionado, el edificio cuenta con las siguientes acciones y estrategias implementadas:

- Utilización de sensores de presencia en todas las áreas.
- Iluminación LED a base de paneles de bajo consumo eléctrico, los cuales aportan un considerable ahorro de energía, baja generación de calor y la posibilidad de reciclar algunos de sus componentes.
- Muebles sanitarios ahorradores de agua.
- Sistema de captación de agua pluvial que recupera el 100% del agua de lluvia en la huella del edificio para reutilizarla en los servicios de este.
- El edificio no cuenta con aire acondicionado, lo cual reduce considerablemente las emisiones de GEI y el consumo energético. El edificio cuenta con un sistema de ventilación de “tiro” los cuales ventilan naturalmente.
- Está planeada la instalación de paneles solares, con capacidad para cubrir la demanda al menos el 40% de la sucursal.

En cuanto a la construcción de la bodega, se calcularon 7,000 toneladas de CO₂ generadas durante el proceso de construcción.

Desde 2016, Fibra Storage adquirió un crédito bancario, y con los recursos obtenidos se llevó a cabo el desarrollo parcial de 16 de los inmuebles de la Fibra, en los que destacan (i) las que han incorporado el uso de energías renovables; (ii) las que han adquirido dispositivos para la eficiencia energética y la reducción de emisiones atmosféricas; y (iii) las que han implementado prácticas para gestionar el agua de una manera más eficiente. Estos proyectos serían sujetos a un refinanciamiento mediante los recursos obtenidos de la emisión de CEBURS.

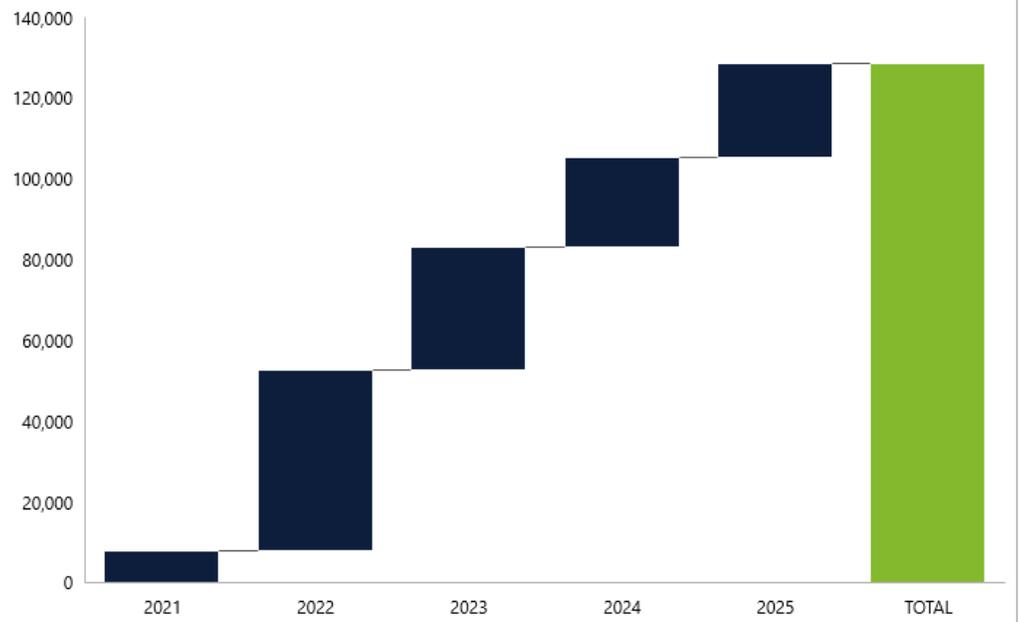
Fibra Storage entregó una lista de Proyectos Elegibles que cumplen con las Categorías Elegibles y que son mostrados en la Figura 3. En ella, se muestran los proyectos que son elegibles para cada una de las categorías previamente mencionadas. Sin embargo, no se cuenta con el monto a ser asignado a los diferentes proyectos. Los proyectos previos a 2020 podrían ser objeto de refinanciamiento con los recursos provenientes de la emisión, mientras que los posteriores a 2020 serían destinados a la adquisición y/o desarrollo de nuevas propiedades. HR Ratings monitoreará periódicamente la asignación de los recursos, a través de la información que el emisor comparta con la calificadora o con el Reporte Anual de Bonos Verdes publicado por el emisor.

La Fibra cuenta con al menos 23 proyectos potenciales, los anteriores a 2020 son candidatos a refinanciamiento de pasivos, mientras que en los proyectos posteriores a 2020 se buscaría adquirir o desarrollar dichos proyectos. En ellos se busca eficientizar el consumo de energía eléctrica mediante la utilización de sensores de presencia en todas las áreas de circulación, bodegas y áreas comunes y de servicio, haciendo uso de iluminación LED de bajo consumo eléctrico. En este rubro, todos los proyectos serían

elegibles. En tanto, también se busca utilizar fuentes de energía renovable tales como paneles solares que cubran cuando menos el 40% del consumo de los edificios, para lo cual únicamente 11 de sus proyectos posteriores a 2020 serían candidatos para tener este tipo de instalaciones.

Haciendo uso de los recursos provenientes de la emisión de CEBURS, la Fibra añadiría 128,444m² de ABR en los siguientes cinco años, a ser construidos con estándares ecológicos de acuerdo con los criterios establecidos en el Marco de Referencia.

Figura 3. ABR por adquirir/construir con recursos provenientes de la emisión (en m²)



Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de Fibra Storage.

En cuanto al ahorro de agua, se propone instalar sistemas de captación de agua pluvial y plantas de tratamiento de aguas residuales (9 proyectos elegibles) con sus propios tanques de almacenamiento y de filtrado para el reúso de agua pluvial, el cual servirá para los sanitarios de los inmuebles. Asimismo, para la disminución de consumo de agua se estaría instalando muebles sanitarios ahorradores de agua.

Cumplimiento de los GBP

En esta sección se evalúa el nivel de cumplimiento por parte de Fibra Storage con cada uno de 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. Con base en la evaluación del Marco de Referencia asociado a los CEBURS, respecto al nivel de cumplimiento de los cuatro componentes de los GBP, se les asignó una etiqueta de "Muy Bien" a los criterios de Uso de los Recursos y Administración de los Recursos, mientras que a los criterios de Proceso para la Selección y Evaluación de Proyectos y Presentación de Informes se les asignó una etiqueta de

“Bien”. Por lo tanto, de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el nivel verde contiene el signo “+”.

Figura 4. 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.

Uso de los Recursos

HR Ratings analiza si el Emisor informa de manera clara y detallada al mercado sobre los proyectos en los que se invertirán estos recursos para corroborar el desempeño transparente del uso de los recursos. De acuerdo con el Marco de Referencia, Fibra Storage usará P\$500 millones de los recursos esperados mediante este Programa para el refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás (2016 como límite) que, dependiendo del monto final del programa, puede oscilar entre un 30% a 35% del monto total obtenido, mientras que el 65.0% al 70.0% restante será destinado a la adquisición o desarrollo de nuevos proyectos, y deberán ser asignados en un plazo máximo de 30 meses a partir de la fecha de la emisión.

De acuerdo con el Marco de Referencia, los proyectos elegibles deberán de ser amigables con el medio ambiente y deberán de tener un especial enfoque en el uso de tecnologías para fomentar la eficiencia energética; en la incorporación de dispositivos para la energía renovable; y/o en la adición de tecnologías para la gestión sostenible del agua. Es importante mencionar que cualquier desviación con los Proyectos Elegibles establecidos en el Marco de Referencia podría llevar a una modificación del Nivel Verde o incluso a la consideración de que el bono no cumple con los requisitos mínimos de un bono verde. Por ello, es importante contar con la opinión de un tercero después de la colocación de los CEBURS y después de la asignación de los recursos.

HR Ratings considera que se les da un uso adecuado a los recursos, ya que el Marco de Referencia establece cuáles son las adecuaciones que se harán a las diferentes instalaciones y la tecnología que se utilizará tanto en sus inmuebles actuales, como en sus proyectos nuevos. Adicionalmente, HR Ratings considera que Fibra Storage podría detallar y desglosar la asignación de recursos a nivel proyecto y por tipo de categoría elegible, no obstante, el marco de referencia se ajusta a los GBP, por lo que se le asignó la etiqueta “Muy Bien”. HR Ratings monitoreará periódicamente el uso de recursos y los impactos de los proyectos en el medio ambiente.

Proceso para la selección y evaluación de los proyectos

Para la selección y evaluación de los proyectos, Fibra Storage contará con un Comité de Inversión, el cual estará conformado inicialmente por cuatro miembros, tres de los cuales serán nombrados por el Comité Técnico de Fibra Storage y formarán parte del mismo, y

adicionalmente un especialista en materia de sustentabilidad de la Empresa, el cual tendrá voz, pero no voto. El Comité de Inversión tendrá la facultad de invitar a nuevos integrantes que permitan el fortalecimiento del conocimiento de dicho órgano. Las principales funciones y responsabilidades de dicho comité serán:

- Analizar y proponer al Comité Técnico los proyectos elegibles en materia sustentable.
- Evaluar cada proyecto potencial basado en los criterios que se describen el Marco de Referencia.
- Asegurar que el Programa se mida frente a los ODS³ 6, 7 y 9 (Agua limpia y saneamiento; Energía asequible y no contaminante; Industria, innovación e infraestructura).
- Autorizar proyectos que serán financiados o refinanciados con los recursos provenientes de la emisión.
- Definir la manera en que se van a administrar los recursos una vez que se asignen.
- Supervisar el uso correcto de los recursos provenientes de la emisión.
- Reportar el avance y los impactos de cada proyecto financiado o refinanciado por los recursos de la emisión de manera anual.
- Reportar el estado financiero de los recursos obtenidos.
- Crear o revisar las políticas ambientales de la Compañía.
- Dar seguimiento a los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés) para los proyectos ambientales correspondientes.
- Garantizar que los KPIs se utilicen para mejorar el desempeño ambiental de la empresa.

Figura 5. Comité de Inversión de Fibra Storage



Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de Fibra Storage.

En este sentido, HR Ratings monitoreará las decisiones del Comité de Inversión, así como la documentación que produzca de su toma de decisiones. HR Ratings considera

³ Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

que las funciones del Comité de Inversión en relación con el proceso de selección de los proyectos son adecuadas, asimismo, la inclusión de un miembro especialista en materia de sustentabilidad abonará a un proceso de toma de decisiones. 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. Dadas las razones discutidas, se le otorgó la etiqueta de “Bien” a Fibra Storage en esta categoría.

Administración de los recursos

Los recursos de los CEBURS deberán ser asignados, antes de su vencimiento, a inversiones o gastos para Proyectos Elegibles que:

- 1) Se incluyan en cualquiera de las categorías elegibles descritas en la sección de Análisis Ambiental.
- 2) Sean originados y desembolsados después de las emisiones de los CEBURS.
- 3) Sean originados antes de las emisiones de los CEBURS y desembolsado después de las emisiones de los CEBURS.
- 4) Sean originados y desembolsados hasta cinco años antes de las emisiones de los CEBURS y pueden considerar el monto actual de la deuda pendiente.

Nuestro criterio de evaluación también toma en consideración el tipo de plan de inversión o los tipos de inversiones temporales que el Emisor puede realizar mientras los recursos permanezcan sin asignar. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos pendientes de invertir podrán ser invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, en línea con la legislación aplicable a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces.

De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos netos de los CEBURS que aún no se hayan asignado a Proyectos Elegibles se mantendrán en una subcuenta que creará el fideicomiso, para facilitar su identificación, administración, control y reporte.

Fibra Storage usará entre el 30.0% y el 35.0% de los recursos obtenidos mediante esta emisión para el refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás (2016 como límite), mientras que el 65.0% a 70.0% restante se destinará a la adquisición o desarrollo de proyectos nuevos en un máximo de 30 meses a partir de la emisión de los CEBURS.

Para la gestión de los recursos, el Comité de Inversión deberá realizar lo siguiente:

- 1) Analizar y proponer al Comité Técnico los proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable asegurando el cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible.
- 2) Verificar que el uso de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables sea aplicado exclusivamente para proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia de sustentabilidad.
- 3) Emitir su opinión respecto a la administración de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables y que sean asignados a los proyectos o inversiones elegibles conforme los documentos de emisión o contratación de cada financiamiento, así como vigilar su correcta aplicación y/o inversión de recursos.

- 4) Evaluar el desempeño de la Fibra en materia sustentable, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elaboren y suscriban asesores y especialistas en la materia.
- 5) Elaborará un informe anual detallando el uso de los fondos recaudados por el Bono Verde. Dichos reportes describirán información financiera, avances, cumplimiento, impacto del desarrollo sostenible, indicadores sustentables, total de inversión sobre cada uno de los proyectos elegibles financiados con recursos con fines sustentables.
- 6) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de inversiones, políticas y desempeño de la Fibra en materia sustentable, así como dar su opinión respecto de dichos actos, así como su propuesta o vía para ser resuelta.
- 7) Vigilar y verificar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador se apeguen a los principios y políticas de la Fibra en materia de sustentabilidad y ESG, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- 8) Dará seguimiento oportunamente a los saldos pendientes de los préstamos otorgados a los Proyectos Elegibles, de manera que los recursos del Bono Verde se puedan destinar al financiamiento de estos proyectos.
- 9) Informará al Comité Técnico de irregularidades importantes destacadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, proponer acciones correctivas y vigilar que sean adoptadas.
- 10) Solicitará la opinión del Administrador y/o de expertos independientes para el adecuado desempeño de sus funciones cuando sea conveniente.
- 11) Convocará a las Asambleas de los Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

HR Ratings considera que las prácticas administrativas a llevar a cabo por el Comité de Inversión son adecuadas, ya que cumplen con las pautas establecidas en los GBP. A su vez, consideramos como positivo el tener una subcuenta que permita la identificación, gestión y monitoreo de los recursos obtenidos mediante la emisión. HR Ratings monitoreará la asignación de los recursos y las acciones oportunas que realice Fibra Storage en caso de que no cumplan con el uso de los recursos.

Derivado de lo anterior, consideramos que la estructura de los CEBURS ofrece una buena gestión de los recursos y como resultado de esta categoría, los CEBURS obtuvieron una etiqueta de "Muy Bien". HR Ratings monitoreará que los ingresos solo se utilizarán para los Proyectos Elegibles, las inversiones se realizan de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, así como los informes que Fibra Storage publique en su sitio web.

Presentación de informes

De acuerdo con el Marco de Referencia, Fibra Storage publicará anualmente un informe en su sitio web y se actualizará cada año hasta que se complete la asignación y según sea necesario en caso de nuevos desarrollos. El informe contendrá cuando menos lo siguiente:

- 1) Una lista de los proyectos financiados o refinanciados;
- 2) El monto de los recursos netos asignados a cada proyecto elegible financiado;
- 3) El monto del saldo de los recursos netos no asignados;
- 4) Los indicadores clave de desempeño (KPIs) ambiental.

Los Reportes de Bonos Verdes de Fibra Storage, cuando sea posible, incluirán indicadores de desempeño ambiental cualitativos y cuantitativos. Esto incluye datos como la intensidad del consumo de energía (KWh por m² de ABR), la intensidad del consumo de agua (m³ por m² de ABR) o la intensidad de las emisiones de GEI (TonCO₂e por m² de ABR). Es importante mencionar que HR Ratings considera valioso que los indicadores clave de desempeño utilizados para monitorear los desempeños ambientales cuantitativos, no solo deben estar asociados a los KWh consumidos, sino que además consideran la cobertura del área (KWh / m²).

HR Ratings considera que una frecuencia anual para mantener informado al mercado es adecuada, así como la información a ser difundida en estos reportes. HR Ratings monitoreará periódicamente los reportes emitidos por Fibra Storage, revisando que cumplan con el contenido mínimo establecido en el Marco de Referencia. Derivado de lo anterior, se le otorgó la etiqueta de “Bien” a esta categoría.

HR Ratings ha revisado el Marco de Referencia del Bono y los documentos proporcionados por Fibra Storage. Estos detallan la frecuencia y controles establecidos para el uso y manejo de recursos, así como el proceso de selección y evaluación de proyectos y presentación de informes, los cuales están basados en los cuatro componentes de la GBP. En resultado a lo anterior y con base en nuestros criterios de evaluación, la puntuación general otorgada para esta etapa del análisis es de “Muy Bien”, por lo cual el nivel verde contiene el signo “+”.

Anexo 1

Perfil del Emisor

Fibra Storage es un fideicomiso de inversión de bienes raíces dedicada a la operación y desarrollo de mini bodegas para autoalmacenaje bajo la marca de U-Storage. Al cierre del 4T20, el fideicomiso cuenta con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación y cinco son terrenos por desarrollar. 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 autoalmacenaje 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.

Objetivos de sostenibilidad de Fibra Storage para el periodo 2021-2025:

- **Energía Renovable.** Impulsar el consumo de energías renovables, produciendo en 2025 el 40% de su energía con sistema fotovoltaico (KWg por m² de ABR) mediante la instalación de luminarias con sensores de movimiento y eficiencia arquitectónica para la entrada de luz natural. Actualmente solo uno de sus inmuebles cuenta con paneles solares. Se registrará la cantidad paneles solares instalados, el número de sucursales que incorporan estos dispositivos, el porcentaje de electricidad de dicha fuente y los KWh generados. La línea base de intensidad energética al 2020 es de 8.62KWh/m² de ABR, mientras que la meta es alcanzar 3.45 KWh/m².
- **Eficiencia Energética.** Reducción en emisiones de GEI respecto a la línea base de 2020 de 3.95KgCO₂ por m² de ABR, mientras que el objetivo es de aproximadamente 1.5KgCO₂ por m² de ABR.
- **Gestión de agua.** Lograr que el 80% del consumo de agua de los inmuebles provenga de agua pluvial y tener reservas de 70% de consumo proveniente de agua pluvial mediante un sistema de captación. Se medirá el volumen de agua capturada m³ y el volumen de agua ahorrada m³.

De los 16 inmuebles de Fibra Storage al 4T20, solo dos cuentan con fuentes de energía renovables, y 14 cuentan con bajo consumo de agua. Para los años posteriores se espera que 11 de sus 16 inmuebles cuenten con paneles solares, y que la mitad de ellos cuenten con potabilizadora de agua y planta de tratamiento de agua.

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

STORAGE 21V, 21-2V

**Bono Verde
Fideicomiso CIB/572**

HR GB 1+

19 de abril de 2021

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.

MW. Unidad de potencia equivalente a 1,000 KW.

Mwh. Unidad de potencia equivalente a 1,000 Kwh.

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

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@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) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación 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 la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Verdes, enero de 2020.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/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.

Calificación anterior	N.A.
Fecha de última acción de calificación	N.A.
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	N.A.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por Fibra Storage
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N.A.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación 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.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación 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 calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones 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 calificaciones 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. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones 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.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).