

Nivel de Impacto

STORAGE 21V
STORAGE 21-2V

HR GB 1+
HR GB 1+

Perspectiva

Estable

Evolución del Nivel de Impacto Verde



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 a las emisiones colocadas por Fibra Storage¹, con clave de pizarra STORAGE 21V y STORAGE 21-2V (las Emisiones y/o los CEBURS y/o los Bonos Verdes) se debe a que, en el último año, se observó que las acciones de Fibra Storage estuvieron alineadas al Marco de Referencia de Bonos Verdes de Fibra Storage (Marco de Referencia). La confirmación del nivel se basa en el análisis de los proyectos financiados y refinanciados con recursos de la Emisión, así como, de los posibles proyectos por financiar y/o refinanciar. Adicionalmente, HR Ratings revisó las acciones de Fibra Storage en el último año con respecto a sus políticas de sustentabilidad, los procesos durante la selección de proyectos, así como el correcto uso de los fondos obtenidos por las Emisiones y la generación de los reportes correspondientes. Lo anterior se realizó de acuerdo con nuestros criterios de evaluación y en apego a los Green Bond Principles (GBP).

Desempeño Observado

- **Emisión de los CEBURS.** 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 y se calculan con base en una tasa de interés fija. 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 cada 28 días y se calculan 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.
- **Uso de recursos.** El 24.9% de los recursos (P\$373.3m) fue destinado al financiamiento de nuevos proyectos mientras que, 33.4% de los recursos (P\$500.4m) se utilizó para el refinanciamiento de la compra de terrenos para proyectos que se encuentran en desarrollo. De acuerdo con información proporcionada por Fibra Storage, los proyectos financiados y refinanciados se encuentran en línea con el Marco de Referencia, y el cual menciona que la Emisora cuenta con 30 meses para hacer uso de los recursos a partir de la aprobación de las emisiones.
- **Recursos disponibles.** El 41.7% de los recursos de los CEBURS aún se encuentran disponibles en la subcuenta especial de los Bonos Verdes. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos podrán ser destinados para financiar o refinanciar proyectos dentro del sector de edificios verdes. Es importante mencionar que, el Emisor, únicamente podrá destinar hasta 35% de los recursos para el refinanciamiento de proyectos. Considerando lo anterior y el monto ya utilizado para refinanciamiento, se podrá destinar hasta 1.6% adicional para este tipo de proyectos.
- **Cumplimiento de los GBP.** Considerando el Marco de Referencia y lo observado en el último año, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” para los siguientes GBP: i) Uso de los Recursos y iii) Administración de los Recursos. Por otro lado, para la categoría de ii) Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos y iv) Presentación de Informes se mantuvo la etiqueta de “Bien”. Lo anterior debido a que, a consideración de HR Ratings, el Comité de Inversiones no cuenta con una independencia adecuada y a que

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).

el Especialista de Sustentabilidad no cuenta con voto. Asimismo, la Emisora cuenta con una periodicidad de reporte adecuada. Como resultado de lo anterior se otorgó el signo “+” al nivel de impacto. HR Ratings da seguimiento para que la operación de la Emisión siempre se realice de acuerdo con lo estipulado en el Marco de Referencia.

Principales Factores Considerados

- **Marco de referencia.** El Marco de Referencia menciona que los proyectos financiados o refinanciados por los CEBURS deberán estar alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable hacia 2025 de Fibra Storage: 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.
- **Análisis ambiental.** 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 del Fideicomiso son bajas en relación con otro tipo de edificaciones. A su vez, Fibra Storage implementa 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 disminuyen aún más su consumo energético, sus emisiones de GEI y su consumo de agua potable.
- **Política ESG.** En 2020, Fibra Storage creó su Política ESG, misma que tiene una perspectiva sostenible que permite identificar los riesgos y oportunidades en las tres dimensiones del modelo empresarial ESG: ambiental, social y de gobernanza. La política considera once Objetivos ESG de la Emisora, mismos que se encuentran alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable de la Agenda 2030.

Factores que podrían bajar el nivel verde

- **Disponibilidad de información.** De acuerdo con el Marco de Referencia, se debe publicar un reporte de bonos verdes de forma anual, correspondiente al mes de junio. Al momento de esta revisión, la Emisora no tenía disponible el reporte en su página web, sin embargo, HR Ratings verificó el formato preliminar. En caso de que el Emisor no haga disponible la información de forma pública, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto de los Bonos Verdes.
- **Reemplazo del miembro del Comité de Inversiones.** De acuerdo con el Marco de Referencia, el Comité de Inversión está conformado por tres miembros del Comité Técnico y un Especialista en sustentabilidad. En mayo de 2022 el tercer miembro del Comité abandonó su puesto, sin embargo, el Emisor comentó que el proceso de reemplazo está en proceso. En caso de que no se llevó a cabo el reemplazo, HR Ratings podría revisar a la baja el nivel de impacto.
- **Apego con los GBP.** En caso de que el Emisor no cumpla con el uso de los recursos aún disponibles y/o no se apegue con los GBP de la manera en que se encuentra estipulado en el Marco de Referencia, HR Ratings podría revisar a la baja o incluso retirar el nivel de impacto de los CEBURS.

Principales Factores Considerados

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. A saber, 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 los bonos². 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 destinado 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. Lo anterior, y al tomar como referencia que, con base en nuestros criterios de evaluación, HR Ratings considere que el proyecto, o proyectos, cumplan con uno o más criterios de *Climate Bonds Initiative (CBI)*.

Algunos aspectos que destacan dentro del análisis para ratificar el nivel de impacto de los CEBURS son los siguientes:

- Fibra Storage es un fideicomiso de inversión de bienes raíces dedicado a la operación y desarrollo de mini bodegas para auto almacenaje bajo la marca de U-Storage. El monto que se colocó con los CEBURS fue de P\$1,500m para el financiamiento y refinanciamiento de proyectos con el objetivo de tener una mayor eficiencia energética y de agua a través de tecnología.
- Los proyectos financiados con los recursos de los CEBURS cuentan con alguna de los siguientes criterios seleccionados: (i) eficiencia energética: tecnología LED, (ii) energía renovable (paneles solares), (iii) eficiencia de agua (tecnologías de captación y muebles ahorradores). HR Ratings continuará con el proceso de seguimiento de los proyectos financiados y refinanciados para analizar el impacto ambiental que se está teniendo. Asimismo, dará seguimiento a los futuros proyectos por financiar o refinanciar con los recursos de los CEBURS aun disponibles.
- Al 30 de abril de 2022, la Emisora ha dispuesto de P\$896.6m de los recursos de los Bonos Verdes para gastos asociados con la colocación y para los proyectos financiados y refinanciados. Del total de los CEBURS, se ha destinado el 24.9% para financiar recursos y el 33.4% fue para refinanciar proyectos que ya tenían.
- Fibra Storage creó en 2020 una Política ESG que considera once objetivos ESG y el Marco de Referencia para lograr un crecimiento sostenible:
 - La Política ESG hace referencia hacia la visión empresarial para tener una perspectiva sostenible y que permita identificar los riesgos y oportunidades en las tres dimensiones del modelo empresarial ESG: ambiental, social y de gobernanza.

² Para más información sobre la calificación crediticia del Emisor o la calificación crediticia de las Emisiones, revisar: www.hrratings.com

- Los once Objetivos ESG vienen de la mano con la Política ESG, ya que se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y con las tres dimensiones ESG.
- El Marco de Referencia hace mención sobre los procesos de distribución de los recursos obtenidos por financiamiento y sobre los proyectos financiados y/o refinanciados.
- La revisión se realizó con base en la información proporcionada por Fibra Storage. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo.
- La asignación de “1” se debe a que todos los proyectos son bajos generadores de gases de efecto invernadero.
- El apego de Fibra Storage con respecto a los cuatro GBP se considera con una etiqueta de “Muy Bien” debido a que se denominaron el Uso de Recursos y la Administración de Recursos con la etiqueta “Muy Bien” y la etiqueta de “Bien” para los criterios de Proceso de Evaluación y selección de Proyectos y Presentación de Informes. Debido a lo anterior se adicionó el signo “+” en el nivel de impacto.
- Derivado de la pandemia que fue ocasionada por el COVID-19 durante 2021, HR Ratings no visitó propiedades de Fibra Storage. No obstante, en 2022 se realizó una visita a la propiedad de U-Storage en la bodega de Anzures (Calle Bahía de Sta. Bárbara 171, Verónica Anzures, Miguel Hidalgo, 11300 Ciudad de México, CDMX) para comprobar la veracidad de los datos proporcionados por la Emisora. Con la visita se determinó que se están llevando a cabo las adecuaciones que fueron estipuladas en el *Check-List*, documento que analiza si el proyecto está alineado con los criterios de elegibilidad para ser financiado y que evalúa 27 criterios para medir su impacto ambiental:
 - Eficiencia energética: uso de luminarias LED, sensores de presencia, señalización para el uso responsable, aislamiento térmico en cubiertas y diseño para iluminación natural.
 - Energías renovables: implementación de paneles solares y con intención de cubrir el 90% de la demanda del inmueble, el cual tiene una superficie de instalación de paneles de entre 300m² y 400m².
 - Uso responsable del agua: implementación de un sistema alternativo pluvial para reúso y mobiliario sanitario de bajo consumo de agua, mingitorio seco y llaves ahorradoras.
- HR Ratings da el seguimiento al uso de los recursos de los CEBURS, el impacto ambiental obtenido y las prácticas estipuladas en el Marco de Referencia apegadas con los GBP. HR Ratings podría revisar el nivel de impacto al alza o a la baja dependiendo de los resultados observados.

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 para toda la Emisora en su página web y 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 de la Emisora y su compromiso enfocado en los tres ejes ESG: ambiental, social y de gobernanza. Un evento relevante que resalta su compromiso es a través de su participación en Los Diez Principios del Pacto Mundial³. A partir del 14 de febrero de 2022, Fibra Storage se volvió miembro y se comprometió en apoyar el desarrollo sostenible y acciones climáticas.

En la Política de ESG el Emisor 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, la Emisora se compromete a manejar el negocio con consciencia 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 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 de la Emisora. 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 la Emisora 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 la Emisora interactúa. Dentro del Reporte de Sustentabilidad 2020 se encontró que la Emisora cuenta con un análisis de

³ <https://www.pactomundial.org.mx/diez-principios-del-pacto-mundial/>

materialidad, el cual se compone por 15 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
Balance familia-trabajo
Beneficios a familiares/empresas con espacios de guarda
Equidad de género e inclusión
Tráfico y contaminación
Biodiversidad

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 ONU. Los proyectos están relacionados con el objetivo de la Agenda 2030 de Agua limpia y saneamiento (ODS 6), Energía asequible y no contaminante (ODS 7) y la Industria, innovación e infraestructura, la cual corresponde al ODS 9, entre otros.

En la Figura 2 se pueden ver los once objetivos de la Emisora, los cuales están alineados con sus correspondientes ODS. Se puede observar que los objetivos están enfocados hacia una mejor cultura medioambiental que permitirá alcanzar una emisión neta de carbono cero. Asimismo, estos objetivos se enfocan en garantizar una ética empresarial de corrupción cero y que permita un aumento en el desempeño económico, que, a su vez, permita alcanzar un crecimiento sostenible. Por último, entre los objetivos se encuentran metas que benefician a los empleados y a las comunidades de alrededor con el objetivo de ayudarles en obtención de una mejor calidad de vida.

Figura 2. Objetivos ESG de Fibra Storage

No.	Objetivo ESG	Relación con los ODS's
1	Fortalecer nuestra estructura ESG para tener una mejor gestión de los riesgos y oportunidades relacionados, con nuestra cadena de valor.	1, 3, 4, 8
2	Mejorar nuestra relación e impacto positivo con las comunidades en donde operamos.	3, 17
3	Desarrollar una infraestructura sustentable y resiliente en nuestros nuevos proyectos	9
4	Ser la primera FIBRA en reducir 100% nuestra huella de carbono (Net Zero) proveniente de consumo de energía eléctrica	7, 9
5	Reducir el consumo y reusar al máximo el agua en nuestras sucursales.	6, 9
6	Gestión responsable de residuos generados en los todas nuestras sucursales hasta alcanzar el Zero Waste	9
7	Desarrollar una estrategia de Resiliencia y Cambio Climático a nivel corporativo y a nivel activo	3, 13
8	Promocionar, proteger y conservar la biodiversidad	13
9	Promover acciones para mejorar nuestro enfoque inclusivo, diverso y equitativo que garantice el bienestar integral de nuestros grupos de interés	4, 10
10	Solidificar nuestra estructura de gobernanza con los más altos estándares y transparencia	8, 16

Fuente: HR Ratings con información de los Objetivos ODS de Fibra Storage

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 Objetivos de Desarrollo Sostenible y de la Agenda 2030, 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 de la Emisora y de las comunidades.

Análisis Ambiental 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 economía con bajas emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), a una economía resiliente y que estén en 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

critérios 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 y HR Ratings le dará seguimiento al monto que no fue asignado con el objetivo de determinar el cumplimiento con las categorías elegibles. La Figura 3 muestra las Categorías Elegibles, así como sus impactos y los Objetivos de Desarrollo Sostenible a los cuales aportan.

Figura 3. 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.

El Comité de Inversiones aprobó el total de 12 proyectos para financiar con los recursos obtenidos por los Bonos Verdes. Al 30 de abril de 2022, se registró que el monto total usado en estos proyectos corresponde a P\$373.3m. Lo cual representa el 24.9% del total de los CEBURS. La Figura 4 muestra los proyectos financiados, así como el monto destinado a cada uno.

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

Sucursal	Monto
Anzures	P\$8.3m
GuardaBox	P\$20.0m
GuardaBox A	P\$58.3m
Interlomas	P\$7.9m
Lindavista	P\$24.1m
Mariano Escobedo	P\$44.8m
México-Tacuba	P\$4m
Narvarte	P\$9.8m
Revolución	P\$5.5m
Río San Joaquín	P\$45.1m
Roma	P\$107.4m
Vasconcelos	P\$37.2m

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

Asimismo, 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, 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 5 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.

Figura 5. Proyectos aprobados y refinanciados por el Comité de Inversiones

Sucursal	Monto
Interlomas	P\$99.1m
México-Tacuba	P\$87.3m
Revolución	P\$81.0m
Anzures	P\$70.1m
Del Valle, Mayorazgo	P\$69.0m
Tepeyac	P\$38.7m
Universidad	P\$31.2m
Plutarco	P\$8.8m
Añil	P\$6.6m
Tlalpan 949	P\$3.2m
Mariano Escobedo	P\$3.0m
Lerma II	P\$1.4m
Cuemanco	P\$0.9m

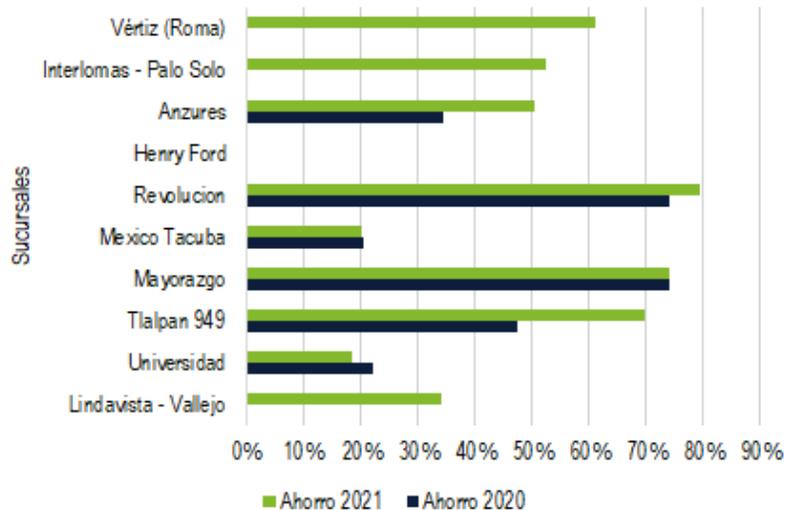
Fuente: HR Ratings con información del reporte preliminar de Bonos Verdes de Fibra Storage

Fibra Storage estipula en su Marco de Referencia que todos sus proyectos deberán estar alineados bajo las tres categorías elegibles y busca que todos los proyectos, tanto financiados como refinanciados, cumplan 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 recibirán recursos tienen como primer objetivo lograr que el 80% del consumo provenga del agua pluvial y que alcancen una reserva del 70% de consumo proveniente de esta misma agua. Esto se logra 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 lo son los mingitorios secos y las llaves ahorradoras. Vale la pena mencionar que en proyectos de refinanciamiento no se incorporarán centros de sistema pluvial debido a la falta de espacio e infraestructura de las bodegas. Sin embargo, se tomarán en cuenta las otras acciones para disminuir el uso de agua y tener un consumo responsable.

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

La Figura 6 muestra la eficiencia de agua observada en 2020 y en 2021. Fibra Storage logró un ahorro del 42% en 2021, con respecto al 32% de 2020. 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 ahorro alcanzado en 2020 y 2021 por cada sucursal. La sucursal de Henry Ford mantuvo su ahorro de 0% en ambos años debido a que no se le pudo implementar el sistema pluvial por ser un proyecto refinanciado. 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 6. Eficiencia de Agua



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

El segundo impacto es lograr reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (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 planean implementar tanto en proyectos financiados como en aquellos proyectos refinanciados que están en desarrollo.

En la Figura 7 se puede observar un desglose del tipo de emisiones de tCO₂ que hay por sucursal y la disminución que se ha observado de 2020 a 2021. El aumento que se registra en la sucursal Interlomas y Roma se debe al aumento en el consumo energético. De acuerdo con información de Fibra Storage, en 2020, se registró un aumento en el consumo eléctrico en la sucursal Roma debido al aumento en el uso de servicios de

iluminación y de elevador por el aumento de clientes. Por otra parte, en la sucursal de Interlomas se observa el aumento en el consumo energético debido a que la sucursal no contaba con el suministro de la CFE, por lo tanto, no pudo realizar el reporte correspondiente y se puede notar el cambio en la variación.

Figura 7. Variación de emisiones de 2021 con respecto a 2020 (tCO₂)

	Sucursal	Suma de emisiones 2020 (tCO ₂)	Suma de emisiones 2021 (tCO ₂)	Variación
1	Lindavista - Vallejo	27.24	26.2	-3.6
2	Universidad	32.81	29.5	-10.2
3	Tlalpan 949	50.87	39.4	-22.6
4	Del Valle	9.45	3.9	-58.7
5	Mexico Tacuba	27.63	23.5	-14.8
6	Revolucion	27.11	22.4	-17.3
7	Tepeyac	27.70	24.0	-13.3
8	Anzures	26.84	25.2	-6.0
9	Interlomas - Palo Solo	0.77	6.4	723.2
10	Vértiz (Roma)	1.21	36.2	2901.0

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

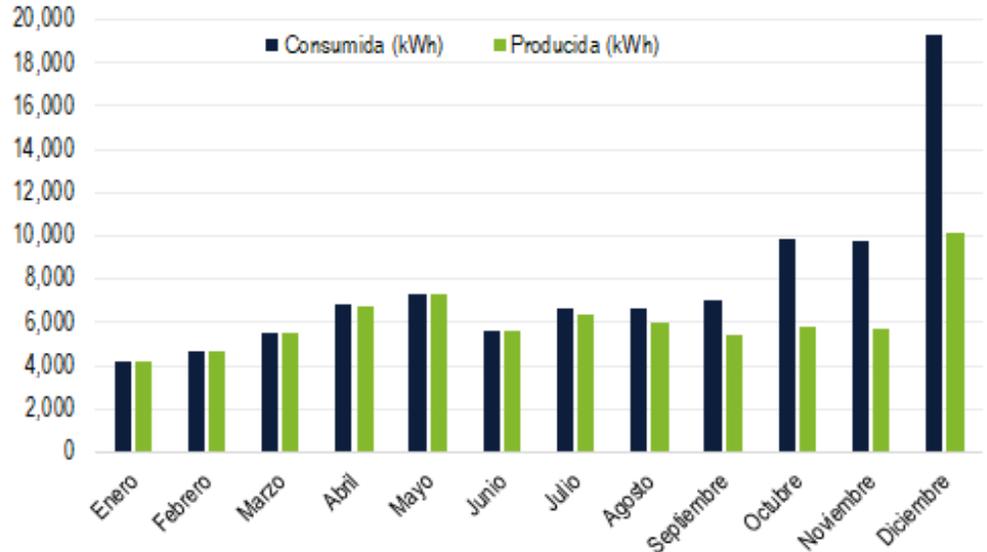
*La contabilización de las emisiones corresponde a las emisiones de tCO₂ por combustible de autos gasolina, por combustible del sistema contra incendio más las plantas de emergencia y a las emisiones tCO₂eq por consumo eléctrico.

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

El tercer impacto ambiental de los proyectos es la implementación de paneles solares para la producción de energía. La meta de la Emisora 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 2021, tres proyectos fotovoltaicos estuvieron en funcionamiento y lograron producir energía renovable (kWh). Fibra Storage consumió en las tres sucursales un total de 93.1m kWh en el periodo. Sin embargo, con la implementación de los paneles solares se logró suplir el 79% de la energía consumida con la energía producida. En la Figura 8 se puede observar el total de energía consumida por mes a comparación con la energía producida con las celdas fotovoltaicas. Se puede observar que a partir de noviembre el consumo es mayor a la producción. Esto se debe a que en otoño la energía producida es mucho menor intensidad solar a los meses de primavera. Adicionalmente, Fibra Storage tiene una mayor demanda en los últimos meses del año, lo cual genera un mayor consumo en las sucursales.

Figura 8. Consumo-producción de energía a través de celdas fotovoltaicas en 2021



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

La bodega U-Storage Mayorazgo, proyecto refinanciado, cuenta con 126 celdas solares, lo cual representa el 34.1% de la capacidad de paneles. La sucursal inició operaciones desde inicios de 2021 y logró suplir el 86% de la energía total consumida. Es decir, durante el periodo mencionado la bodega consumió un total de 79.6m kWh mientras que su producción fue de 68.3m kWh.

Por otra parte, las sucursales U-Storage Interlomas Palo Solo y U-Storage México-Tacuba (también conocida como Popotla) dieron inicio a sus operaciones a finales de 2021. En U-Storage Interlomas Palo Solo se registró el inicio de funcionamiento a partir de noviembre y se logró suplir el 48% de la energía consumida durante los dos meses de operación. Por otra parte, las celdas fotovoltaicas de U-Storage México-Tacuba iniciaron funcionamiento a partir del mes de diciembre con 75 paneles solares, 14.85% de la capacidad total de la sucursal. Durante el primer mes de operación se consumió un total de 5,478.38kWh mientras que se produjo únicamente el 20% de la energía.

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. Los proyectos simbolizan un gran paso hacia el objetivo a largo plazo de una baja emisión de GEI. HR Ratings continuará dando seguimiento a los proyectos financiados, refinanciados y al monto que no ha sido asignado para garantizar que los recursos se encuentren adheridas al Marco de Referencia.

En la Figura 9 se puede ver la compilación de los impactos ambientales que se registraron en 2021. La tabla muestra el impacto por sucursal y por categoría. Vale la pena resaltar que en la columna de "Energía suplida por producción de paneles solares

en 2021” solo cuenta con tres datos, ya que en las demás sucursales todavía no se implementan las celdas fotovoltaicas.

Figura 9. Compilación de los impactos ambientales en 2021 con respecto a 2020

Sucursal	Variación en emisiones por tCO2	Eficiencia del uso de agua	Porcentaje de energía limpia
Lindavista - Vallejo	-3.65	34.0%	-
Universidad	-10.16	18.6%	-
Tlalpan 949	-22.63	69.8%	-
Mayorazgo	-58.67	74.0%	86.0%
Mexico Tacuba	-14.80	20.2%	20.0%
Revolucion	-17.32	79.3%	-
Henry Ford	-13.34	0.0%	-
Anzures	-6.03	50.4%	-
Interlomas - Palo Solo	723.17	52.6%	48.0%
Vértiz (Roma)	2901.02	61.0%	-

Fuente: HR Ratings con información de los impactos ambientales de Fibra Storage

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

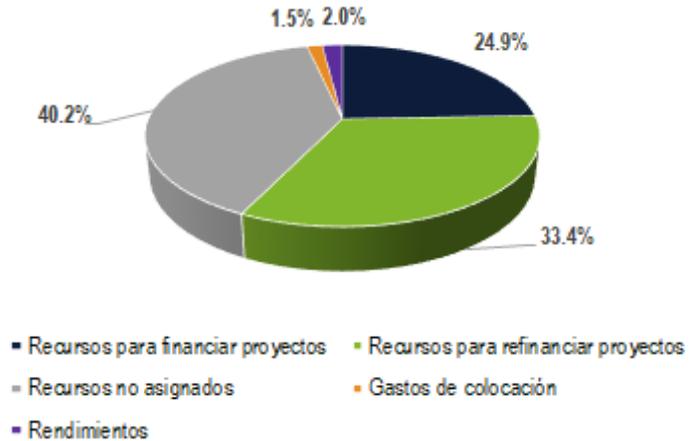
Apego con los Principios de Bonos Verdes (GBP)

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 usados fueron destinados 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 la emisión. En la Figura 10 se puede observar la proporción del uso de recursos, al periodo de abril 2022:

Figura 10. Uso de recursos al periodo de abril 2022



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

El uso de recursos está destinado, tanto para financiar nuevos proyectos, como para refinanciar existentes. Como se mencionó anteriormente, el Comité de Inversiones decidió refinanciar una parte de una deuda anterior que tenían con Banorte por un monto de P\$500.4m, el cual representa el 33.4% de los recursos totales de los CEBURS y el 75.6% de la deuda con Banorte. La deuda con Banorte, en principio fue destinado 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. Los proyectos que están dentro de la deuda con Banorte se encuentran alineados con el Marco de Referencia de los CEBURS. Es importante recalcar que, debido a que el monto máximo posible para ser destinado a refinanciamiento es el 35%, Fibra Storage no puede refinanciar la deuda total con Banorte. Misma que inicialmente fue de P\$662m. Considerando los recursos ya destinados a refinanciamiento, el Emisor solamente podrá hacer uso del 1.6% de los recursos de los CEBURS, mismo que representa el monto de P\$24.6m. Asimismo, el monto destinado al financiamiento de nuevos proyectos fue de P\$373.3m, con corte al mes de abril de 2022, y con el objetivo de implementar adecuaciones estipuladas en el Marco de Referencia.

Con relación a la lista de categorías elegibles para proyectos verdes de los GBP, los proyectos financiados y refinanciados se encuentran detallados dentro del Marco de Referencia y cumplen 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 y se evaluará que el uso de recursos esté alineado 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, la Emisora 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 de la Emisora, el cual tiene voz, pero no voto. Fibra Storage nos compartió a los integrantes que se eligieron para el Comité de Inversiones en 2021. 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.

En la Figura 11 se muestran los miembros del Comité de Inversión y se puede observar que solamente figuran dos miembros del Comité Técnico y el especialista en materia de sustentabilidad. Esto se debe a que el pasado 13 de mayo de 2022 el tercer miembro del Comité Técnico, José Ignacio Rivero Dávila, renunció a su puesto y, a la fecha de este reporte, se encuentran en proceso de selección del nuevo candidato.

Figura 11. Miembros del Comité de Inversión

Puesto	Nombre
Miembro del Comité Técnico	Jaime Isita Ortega
Miembro del Comité Técnico	Santiago Riveroll Mendoza
Miembro del Comité Técnico	En proceso de selección*
Especialista en materia de sustentabilidad (sin voto)	Michel Forat Morales

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

*José Ignacio Rivero renunció a sus puesto el pasado 13 de mayo de 2022.

El Comité de Inversión cuenta con una serie de obligaciones y responsabilidades que están establecidas de acuerdo con el Marco de Referencia. En 2021, el Comité de Inversión analizó y emitió su opinión al Comité Técnico, con respecto a los proyectos a financiar o refinanciar. Para la selección de proyectos es de suma importancia tomar en cuenta el impacto ambiental que tiene el proyecto, así como la identificación y gestión de los posibles riesgos. Cada proyecto cuenta con un *check-list* que permite calificar la viabilidad del proyecto y de la inversión. Este documento evalúa la elegibilidad de los proyectos bajo las métricas establecidas por el Marco de Referencia y por los objetivos sustentables de la Agenda 2030. En total se analizan 27 preguntas para determinar el impacto ambiental y proporcionar más información a los Comités, las cuales se dividen en las tres categorías de elegibilidad, mismas que se muestran en la Figura 12.

Figura 12. Determinación de impacto ambiental en la sesión del Comité de Inversión

Categoría	Preguntas de análisis
Eficiencia energética	4 preguntas
Uso responsable del agua	12 preguntas
Energía renovable	11 preguntas

Fuente: HR Ratings con información de los check-lists de Fibra Storage.

El Comité de Inversión, a partir de los *check-lists*, aprobó un total de 12 proyectos a financiar y un aproximado de 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. Hasta el momento del reporte se han llevado a cabo cinco Actas de Sesiones y se 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. Es importante mencionar que, al momento de la realización de este reporte, no se han documentado irregularidades con respecto a los proyectos aprobados. 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. HR Ratings, dará seguimiento a la reposición del miembro del Comité de Inversiones y a las responsabilidades del Comité de Inversiones.

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 los reportes del fiduciario y se pueden observar las inversiones temporales en papel gubernamental, lo cual permite cumplir con lo que describe el Marco de Referencia. Asimismo, la Emisora nos mostró el saldo de la cuenta a mayo de 2022 con el monto disponible que se ha usado y el que no se ha asignado.

El monto dispuesto de los CEBURS a finales de 2021 corresponde a un total de P\$808.4m por inversión en gastos asociados a la colocación y en proyectos financiados y refinanciados. Por otra parte, a finales de abril de 2022, Fibra Storage registró un total de P\$633.5m de recursos no asignados en su subcuenta, ubicada en CIBanco Casa de Bolsa. Nuestros criterios de evaluación toman en consideración el tipo de régimen de inversión o el tipo de inversiones temporales que tiene permitido hacer el Emisor, en tanto no sean asignados los recursos.

Figura 13. Administración de los recursos a abril 2022

Descripción	Monto
Emisión del Bono	P\$1,500m
Gastos de colocación (-)	P\$22.7m
Refinanciamiento Banorte (-)	P\$500.4m
Proyectos Financiados (-)	P\$373.3m
Rendimiento (+)	P\$30.1m
Saldo Cuenta de los CEBURS	P\$633.6m

Fuente: HR Ratings con información del Estado de Cuenta de Fibra Storage al mes de abril 2022.

La gestión de los recursos en Fibra Storage se lleva a cabo a través de las opiniones y aprobaciones que emiten los miembros del Comité de Inversión. El Comité analiza y emite su opinión de aprobación o desaprobación en las Actas de Sesión del Comité Técnico. Dentro de las sesiones se evalúan las inversiones, los actos y las operaciones de la Emisora y sobre su alineación a las políticas y principios en materia de sustentabilidad. Asimismo, ellos son los encargados de los procesos sobre la aprobación de la distribución de los recursos y de los movimientos designados a cada proyecto.

Para garantizar la transparencia y el buen uso de los recursos, el Comité de Inversiones también es el encargado de definir los controles internos para verificar actos y operaciones del fiduciario, de representación común y administradores. De esta forma, el Comité sigue detalladamente los puntos que se definen en el Contrato de Fideicomiso, ya que es el que establece las facultades de los Comités para evaluar el desempeño del Administrador y del Representante Común.

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 otorgó 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. La Emisora tiene estipulada la publicación del

reporte Anual de Bonos Verdes para junio de 2022, en donde se encuentra el reporte de estados financieros de los recursos.

Debido a que el Reporte Anual de Bonos Verdes se publica en junio de 2022, se deberá tomar en cuenta que la Emisora tomará como base lo que se estipula en el Marco de Referencia para reportar la información cuantitativa y cualitativa de los proyectos. Los cuatro puntos con mayor relevancia que se deberán incluir son:

1. Lista con descripción de los proyectos financiados y/o refinanciados;
2. Monto de los recursos netos asignados a cada proyecto financiado;
3. Montos del saldo de los recursos netos no asignados;
4. Indicadores clave de desempeño ambiental (KPI's).

Asimismo, cuando sea posible y de acuerdo con los resultados de desempeño en los proyectos, el reporte anual deberá incluir indicadores de desempeño medioambiental que midan el avance de los proyectos y sus etapas, así como los impactos y los criterios ambientales y sociales que se generan. Dicha información se deberá encontrar en la página de internet de Fibra Storage. Entre los diversos KPIs tanto cualitativos como cuantitativos que se tienen en cuenta dentro del Marco de Referencia, se encuentran de forma ilustrativa y no limitativa, los siguientes:

1. Intensidad del consumo de energía (KWh por m² de ABR);
2. Intensidad del consumo de agua (m³ por m² de ABR);
3. Intensidad de las emisiones de GEI (tCO₂e por m² de ABR)

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 de la Emisora⁵. 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 la Emisora es miembro desde 2022.

Con respecto a las revisiones externas, la emisión cuenta con una segunda opinión por parte de HR Ratings. La primera revisión fue de manera previa a la emisión y la segunda es este documento posterior a la emisión. La Emisora se comprometió a publicar la revisión en su página web a partir del mes de junio, sin embargo, a la elaboración de este reporte no se encuentra en la página web. Es importante mencionar que Fibra Storage no realizó cambios en el Marco de Referencia durante el periodo analizado para este reporte.

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. Derivado a 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

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

cuatro puntos de los GBP fueron explicados a profundidad en el apartado anterior, en la Figura 14 se puede observar el resultado de las etiquetas para cada uno de los GBP.

Figura 14. 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.

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 31 propiedades, de las cuales seis son terrenos por desarrollar y 25 son sucursales. 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.

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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 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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@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 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 calificadora:

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/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.

Nivel de la evaluación anterior	HR GB 1+
Fecha de la evaluación anterior	19 de abril de 2021
Período que abarca la información utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente evaluación.	2021-2022
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 calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una evaluación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de evaluación y sus definiciones.

Las evaluaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus evaluaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. HR Ratings emite sus evaluaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.