

Evaluación de Impacto Verde



- **Análisis Ambiental de Proyectos Financiados.** Los proyectos pertenecen a la categoría de edificios verdes, donde se evaluó la eficiencia energética en sus procesos de operación y la eficiencia del uso del agua. El consumo de agua y energía eléctrica, así como las emisiones de GEI de los inmuebles financiados, son bajas comparadas con otro tipo de edificaciones de la misma categoría. Se observó que, durante 2023, el consumo de energía eléctrica total fue de 1,888.20kWh y produjo 624.1kWh mediante energía renovable. Esto evitó la emisión de 1,202 tCO² equivalente a toneladas. Podemos ver que el 33.0% producido por energías renovables está encaminado en alcanzar las metas de la entidad (40%) y las metas nacionales (35%).
- **Taxonomía Sostenible de México.** Con respecto a la Taxonomía Sostenible de México, los proyectos financiados por Fibra Storage se encuentran clasificados como actividades de Edificación de Inmuebles Comerciales y de Servicios. Fibra Storage cumple con los criterios de elegibilidad, debido a que el 33.0% de la energía proviene de energías renovables.

Evaluación del Apego con los Principios del ICMA (GBP)

1. Uso de Recursos



Con respecto a la última revisión anual de HR Ratings (considerando información a junio de 2023), aún se contaba con P\$44.7 millones (m) disponibles. Estos últimos recursos se destinaron a proyectos alineados al Marco de Referencia, haciendo uso de la totalidad de los recursos de los CEBURS. Los recursos utilizados durante 2023 fueron destinados para la adquisición de tres inmuebles e inversiones en doce desarrollos. De la totalidad de los recursos de los CEBURS, 66.7% se destinó al financiamiento de nuevos proyectos, el 31.9% al refinanciamiento de proyectos previos y el resto a gastos de colocación (1.5%). Lo anterior considera que, hasta septiembre de 2023, se generaron P\$70.6m en intereses por inversiones temporales, alineadas al Marco de Referencia, de los cuales el total obtenido fue usado en proyectos elegibles. Derivado de los recursos fueron destinados en categorías elegibles, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien”.

2. Proceso de Selección y Evaluación de Créditos



Fibra Storage cuenta con un Comité de Inversiones, el cual durante 2023 evaluó y aprobó los tres inmuebles adquiridos y la inversión en doce desarrollos. Su proceso de evaluación y selección comunica los objetivos de forma clara y cuenta con un experto en sostenibilidad. Asimismo, nos compartieron las Actas de Sesiones del Comité de Inversiones y verificamos que la administración de los recursos se llevó a cabo mediante las aprobaciones a los presupuestos de las inversiones. Sin embargo, el experto en sostenibilidad no cuenta con voto en el proceso de aprobación. Derivado de lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Bien”.

3. Administración de Recursos



HR Ratings mantuvo la etiqueta “Muy Bien” debido a que la Entidad administra los recursos mediante un sistema que mide el manejo de los recursos y sus gastos. Asimismo, nos compartieron los estados de cuenta hasta el mes de septiembre de 2024.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

4. Presentación de Informes



HR Ratings mantuvo como “Bien” a este criterio, ya que se observa un área de oportunidad en el informe puntual de sus objetivos anuales con respecto a los objetivos estipulados en el Marco de Referencia. No obstante, se considera que el Emisor cuenta con una periodicidad y un contenido del reporte adecuado. Adicionalmente, nos compartieron el Reporte de Bonos Verdes de 2023 en versión preliminar; sin embargo, aún no se encuentra publicado en su página web. HR Ratings revisará que se publique en el mes de agosto, posterior a esta publicación.

Factores Adicionales Considerados

- **Marco de referencia.** El Marco de Referencia menciona que los proyectos financiados o refinanciados por los CEBURS deberán estar alineados con los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) hacia 2025 de Fibra Storage, a saber: a) disminuir su consumo de energía eléctrica, con el objetivo de alcanzar 3.24 KWh/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.
- **Política ESG.** Durante 2023, Fibra Storage continuó el proceso de detalle sobre su Política ESG; sin embargo, no se reportaron cambios. Su Política ESG tiene una perspectiva sostenible que identifica los riesgos y oportunidades en las dimensiones Ambientales, Sociales y de Gobernanza. Adicionalmente, la política se alinea a los ODS.
- **Características de las Emisiones.** Los CEBURS se colocaron por un monto en conjunto de P\$1,500m en junio de 2021. El pago de principal de STORAGE 21V se realizaría en la fecha de vencimiento (mayo de 2028) y el pago de intereses cada 182 días con una tasa de interés fija. Por otra parte, el pago de principal de STORAGE 21-2V se realizaría en la fecha de vencimiento (junio de 2025) y el pago de interés cada 28 días, con base en una tasa de interés variable.
- **Visita a inmueble Río San Joaquín.** En julio de 2024 se realizó una visita a la propiedad de U-Storage en la bodega de Río San Joaquín (C. Lago Chairel 201, Popo, Miguel Hidalgo, 11480, Ciudad de México, CDMX), a la cual se le destinaron recursos de los bonos verdes en los últimos años. La visita se realizó para determinar que el proyecto estuviera alineado con los criterios de elegibilidad referentes a eficiencia energética, energía renovable y uso responsable del agua.
- **Información utilizada.** La evaluación se realizó con base en información proporcionada por Fibra Storage a la fecha del presente reporte. Se considera relevante cualquier actualización o evento realizado durante el periodo de análisis que se haya llevado a cabo².

Factores de seguimiento

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Evaluación del Nivel Ambiental

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 de solución ambiental 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 verde 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 no es una calificación crediticia y por tal motivo no refleja en ningún momento la calidad crediticia de los Bonos Verdes³. El nivel sustentable asignado tiene como finalidad clasificar el impacto ambiental del proyecto financiado o refinanciado, con respecto a su capacidad para crear un beneficio. El nivel de Bono Verde es de HR GB 1+ y fue asignado con base en la información enviada por el Emisor y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar con recursos de los Bonos Verdes puede resultar en un Nivel de Bono Verde diferente o incluso en la no consideración de la Emisión como Bono Verde. HR Ratings monitoreará el desempeño verde de los proyectos y el cumplimiento de la Emisor con el Marco de Referencia, siempre y cuando el Fideicomiso lo solicite.

Análisis de Impacto Ambiental



En esta sección se analizan las características específicas de los proyectos que se financiaron o refinanciaron en términos de su contribución medioambiental. Fibra Storage emitió los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto conjunto de P\$1,500m el 8 de junio de 2021. El pago de principal de los CEBURS se realizaría en sus fechas de vencimiento, siendo estas en mayo de 2028 para STORAGE 21V y junio de 2025 para STORAGE 21-2V. Los recursos fueron utilizados en su totalidad en septiembre de 2023.

De acuerdo con el Marco de Referencia de Fibra Storage, los recursos de los Bonos Verdes fueron usados para financiar o refinanciar proyectos existentes de Fibra Storage que cumplen con los criterios de elegibilidad. Con información proporcionada por Fibra Storage, los recursos dispuestos cumplieron con dichas categorías. La Figura 2 muestra las Categorías Elegibles, así como sus impactos y los Objetivos de Desarrollo Sostenible a los cuales aportan.

³ Para más información sobre la calificación crediticia de Fibra Storage consultar: <https://www.hrratings.com/>

Figura 2. Categorías Elegibles

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

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia.

En la revisión anterior, publicada el 22 de agosto de 2023, de los P\$1,500m obtenidos con los CEBURS, Fibra Storage, a través del Comité de Inversiones, en conjunto con el Comité Técnico, designó en 2021 un total de P\$500.4m, correspondientes a 31.9% del total de los CEBURS para refinanciar una deuda anterior con Banorte, considerando que los proyectos financiados anteriormente cumplían con los criterios de elegibilidad (ver Figura 3). Lo anterior con la finalidad de cubrir parte de la deuda que se generó para la compra de terrenos para desarrollar proyectos, así como para adecuar algunas bodegas existentes con especificaciones ambientales y que incluyan tecnología para cumplir las características del Marco de Referencia. En la Figura 3 se pueden observar los montos de los recursos destinados a las sucursales refinanciadas.

Figura 3. Proyectos refinanciados con recursos de los Bonos Verdes

Sucursal	Monto*
Interlomas	\$ 99.1
México-Tacuba	\$ 87.3
Revolución	\$ 81.0
Anzures	\$ 70.1
Del Valle, Mayorazgo	\$ 69.0
Tepeyac	\$ 38.7
Universidad	\$ 31.2
Plutarco	\$ 8.8
Añil	\$ 6.7
Tlalpan 949	\$ 3.2
Mariano Escobedo	\$ 3.0
Lerma II	\$ 1.4
Cuemanco	\$ 0.9
Total	\$ 500.4

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

*Millones de pesos nominales.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Posteriormente, durante 2021 y 2023, Fibra Storage dispuso un total de P\$1,047.2m en proyectos financiados (P\$285.1m durante 2021, P\$373.5m en 2022 y P\$388.6m en 2023). Con respecto a lo asignado en 2023, desde la última revisión realizada con información a junio de 2023, Fibra Storage hizo uso de los últimos P\$44.7m en septiembre de 2023. Lo anterior considerando que los rendimientos de las inversiones temporales, mismas que se encuentran alineadas a lo estipulado en el Marco de Referencia y se observó que fueron utilizados en proyectos elegibles.

En septiembre de 2023, la Entidad hizo uso del total de los recursos y el Fideicomiso reportando un total de P\$1,047.2m asignados a proyectos financiados con los recursos de las emisiones y P\$500.4m al refinanciamiento mencionado anteriormente. Vale la pena resaltar que P\$70.6m fueron financiados con los recursos obtenidos de los intereses generados por las inversiones temporales. De esta forma, el 66.7% del total de los recursos de los CEBURS fueron usados para financiar nuevos proyectos. Considerando los recursos utilizados en proyectos de financiamiento, la Figura 4 muestra el desglose de los recursos por sucursal.

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

Sucursal	Monto*
Anzures	\$ 9.0
Coapa	\$ 83.6
Cuajimalpa	\$ 7.3
Escandon	\$ 81.4
GuardaBox	\$ 84.7
Insurgentes	\$ 42.9
Interlomas	\$ 17.0
Lindavista	\$ 28.5
Mariano Escobedo	\$ 93.5
México-Tacuba	\$ 4.5
Narvarte	\$ 16.4
Ocoyoacac	\$ 48.3
Periférico 3421	\$ 122.9
Revolución	\$ 6.6
Río San Joaquín	\$ 182.3
Roma	\$ 108.1
Vasconcelos	\$ 110.2
Total	\$ 1,047.2

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage a septiembre de 2023.

*Millones de pesos nominales.

Los proyectos financiados y refinanciados con los recursos de los Bonos Verdes están alineados a las tres categorías elegibles y cumplen con la mejor tecnología para alcanzar sus objetivos y metas. De acuerdo con el primer criterio de elegibilidad, la Entidad estipuló como meta lograr que el 80% del consumo del agua de sus inmuebles provenga del agua pluvial y tengan reservas del 70% mediante sistemas de captación. Esto se logró a partir de la instalación de sistemas alternativos pluviales de captación para el reúso del agua y de la implementación de mobiliario de bajo consumo de agua, como son los mingitorios secos y las llaves ahorradoras. Vale la pena mencionar que en proyectos de refinanciamiento no se incorporaron centros de

sistema pluvial debido a la falta de espacio e infraestructura de las bodegas. Sin embargo, se tomaron en cuenta las otras acciones para disminuir el uso de agua y tener un consumo responsable.

De acuerdo con datos de la Entidad, en la actualidad se encuentran en proceso de instalación de herramientas para poder cuantificar el volumen de agua de reúso pluvial en todos sus inmuebles. Sin embargo, hasta 2023, todos los proyectos nuevos cuentan con una cisterna de captación pluvial con un promedio de 75m³ de captación por proyecto. De esta forma, la Entidad calcula que las reservas de agua de reúso son superiores al 70%. HR Ratings dará seguimiento a la medición de estos indicadores para determinar si el desempeño alcanzado se alinea a la meta estipulada en el primer criterio de elegibilidad. Por otra parte, en la Figura 5 se muestra el consumo del agua en los inmuebles refinanciados y financiados en 2021 vs 2023. Es importante señalar que los proyectos refinanciados en Fibra Storage tienen dificultad para implementar estos sistemas pluviales, ya que son descritos como terrenos comprados sin desarrollo y/o bodegas que ya existían pero que cuentan con limitaciones de espacio, estructura y regulaciones locales.

Figura 5. Consumo de Agua por sucursal (m³)

	Consumo de agua en 2021	Consumo de agua en 2023	Variación de 2023 con respecto a 2021
FIBRA Storage	5,164.3	3,927.0	-24.0%
U Storage	2,004.6	2,134.0	6.5%
Total	7,168.9	6,061.1	-15.5%

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

El segundo impacto es lograr reducir la intensidad energética en un 40% con respecto a la línea base de 2020 (8.62kWh/m² ABR) y reducir las emisiones de GEI con respecto a la línea base de 2020 (3.95KgCO₂e/ m² ABR). 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. Estas metas se implementaron tanto en proyectos nuevos como en adecuaciones a los ya existentes.

De acuerdo con, información proporcionada por la Entidad, Fibra Storage observó una intensidad energética en operación del 4.8kWh/m² ABR, lo cual ubica los esfuerzos dentro de las metas estipuladas. Por otro lado, al tomar en cuenta el indicador de la meta con respecto a la línea base en la reducción de las emisiones de GEI, Fibra Storage observó durante 2023 que las emisiones fueron de 4.70 KgCO₂e/m² ABR, lo cual sitúa a la Entidad 0.87 KgCO₂e/m² ABR por encima de la meta estipulada. A pesar de estar por encima, se debe tomar en cuenta que el ABR de la Entidad ha ido en aumento desde 2021 y las emisiones totales anuales han mostrado una variación de -11.9% en 2023 con respecto a 2022. Asimismo, la Entidad tiene planeado encender el sistema de paneles fotovoltaicos en cinco diferentes inmuebles durante 2024. Esto garantizará un menor consumo de energía eléctrica, lo que a su vez disminuirá las emisiones de carbono. En la Figura 6 se puede observar un desglose del tipo de emisiones de tCO₂ anuales totales. Vale la pena resaltar que Fibra Storage aumentó 47.3% con respecto a 2021

(682.38tCO²) en las emisiones anuales totales de tCO² debido a la suma de las propiedades de Condesa, Insurgentes, Lerma Outlet, Mariano Escobedo, Narvarte y Río San Joaquín.

Figura 6. Emisiones anuales totales de tCO²

	2021	2022	2023	Variación de 2023 con respecto a 2022
Total de emisiones (tCO2)	682.3	1,141.2	1,005.4	-11.9%
ABR Total (m2 ABR)	177,730.0	183,725.0	213,855.0	16.4%
Emisiones totales por ABR (KgCO2e/m2)	3.8	6.2	4.7	-24.4%

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

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

Durante 2023, Fibra Storage registró 14 sucursales que cuentan con 1,103 paneles solares en conjunto. El consumo de energía eléctrica total observado durante 2023 fue de 1,888.2 MWh, de los cuales 624,084 KWh provinieron de energía solar. Esto representa en promedio un 33.0% de energía consumida proveniente de energía solar y para autoconsumo del Fideicomiso. HR Ratings dará seguimiento al impacto de 2024 y 2025 para revisar que las metas estipuladas en el Marco de Referencia sean alcanzadas. Adicionalmente, se cuenta con cinco sucursales que fueron financiadas con usos de recursos, y que serán puestas en operación durante 2024, con 344 paneles solares instalados. En la Figura 7 se puede observar el total de energía anual total consumida en comparación con la energía anual total producida con las celdas fotovoltaicas en los desarrollos financiados.

Figura 7. Comparativa del consumo total anual vs. producción de energía a través de celdas fotovoltaicas

	Consumo energía anual	Energía renovable	% proveniente de energía renovable
2021	1,339.8	73.3	5%
2022	1,670.4	398.0	19%
2023	1,264.1	624.1	33%

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage.

HR Ratings considera que los recursos asignados a los proyectos sostenibles, considerando el sector (edificaciones bajas en carbono), tienen un impacto ambiental positivo debido a que se puede observar un ahorro en 2023 con respecto a 2022 en el consumo de energía y de agua de 4.12% y 15.4% respectivamente. Asimismo, y de acuerdo con datos de la nueva Taxonomía Sostenible, los proyectos que se financiaron y refinanciaron con los recursos de los CEBURS se encuentran clasificados como actividades de Edificación de inmuebles comerciales y de servicios. Estos proyectos simbolizan un gran paso hacia el objetivo a largo plazo de una baja emisión de GEI. De acuerdo con los criterios mínimos de la Taxonomía, para estas actividades se requieren un desempeño del inmueble o el porcentaje de ahorro igual o mayor a 15%. Esto tomando en cuenta la zona térmica

en la que se ubican los proyectos. Las actividades de Fibra Storage son consideradas sostenibles debido a que el porcentaje de ahorro en la energía suplida es del 83% en 2023 y cuenta con tecnología para la generación de energía renovable. HR Ratings dará seguimiento al impacto ambiental de estos proyectos.

HR Ratings considera que el destino de los recursos de los CEBURS tiene un impacto positivo en promover y adecuar los inmuebles con certificaciones ambientales. Asimismo, se considera que el impacto verde es de largo plazo y cuenta con incentivos favorables. Por último, se considera que no cuenta con efectos colaterales. Debido a lo anterior, se ratificó el nivel de impacto verde de “1”.

Análisis del Cumplimiento de los Principios del ICMA

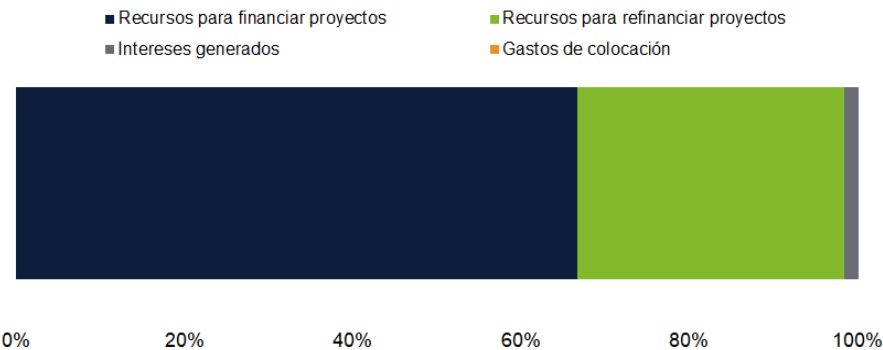
En esta sección se evaluó la capacidad de Fibra Storage por apegarse a cada uno de los principios establecidos en los GBP: 1) el uso de recursos, 2) el proceso para la selección y evaluación de proyectos, 3) la administración de los recursos y 4) la presentación de informes. De acuerdo con nuestros criterios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

1. Uso de recursos

Con la finalidad de corroborar el desempeño confiable y transparente de las Emisiones, HR Ratings considera que el Emisor informa de forma clara y detallada al mercado acerca de los proyectos en los que se invierten los recursos. De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos deben ser utilizados para financiar o refinanciar los 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. La Entidad usó el 31.9% de los recursos para proyectos de refinanciamiento, mientras que usó el 66.7% para proyectos de financiamiento y el resto en gastos de colocación. Adicionalmente, los proyectos de refinanciamiento están dentro del periodo de cinco años previos a la emisión de los CEBURS, estipulado en el Marco de Referencia. En la Figura 8 se observa el desglose del uso de recursos.



Figura 8. Uso de recursos al periodo de septiembre de 2023



Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage a septiembre de 2023.
*Gastos de colocación representan el 1.4% de la distribución del uso de recursos.

De esta forma, el Emisor usó P\$500.4m, el cual representa el 31.9% de los recursos totales de los CEBURS, para refinanciar el 75.6% de una deuda previa que tenía con Banorte. Esta deuda había sido usada para la compra de terrenos para la construcción de bodegas, así como para adecuaciones en bodegas existentes con la implementación de tecnología que les permita tener una menor emisión de tCO². Asimismo, el 1.4% de los recursos totales de los CEBURS fueron usados para financiar los gastos por colocación de los Bonos Verdes.

Fibra Storage usó un monto de P\$1,047.2m, utilizando el total de los recursos hasta septiembre de 2023 para los proyectos financiados, lo cual representa que el 66.7% del monto total de los CEBURS ha sido usado en la implementación de adecuaciones en sus desarrollos alineadas al Marco de Referencia. Asimismo, el monto restante de los proyectos financiados (P\$70.6m) provino de los intereses generados por las inversiones temporales.

En septiembre de 2023, el Emisor reportó que la inversión temporal había generado P\$70.6m desde la colocación de los CEBURS, los cuales ya fueron usados para financiar el 4.5% de los proyectos financiados que se mencionan en la Figura 4. En la Figura 9 se puede observar la distribución del uso de recursos de las emisiones.

Figura 9. Distribución del uso de recursos

Descripción	Monto*
Emisión de los Bonos	\$ 1,500.0
Gastos de colocación (-)	\$ 22.7
Refinanciamiento Banorte (-)	\$ 500.4
Proyectos Financiados 2021 (-)	\$ 285.1
Proyectos Financiados 2022 (-)	\$ 373.5
Proyectos Financiados 2023 (-)	\$ 388.6
Intereses históricos (+)	\$ 70.6
Saldo CEBURS**	\$ -

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

*Millones de pesos nominales

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, la proporción permitida para el refinanciamiento de proyectos está dentro del límite. Por lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría.

2. Proceso para la selección y evaluación de proyectos



Para que un proyecto fuera elegible para ser financiado o refinanciado con los recursos de los CEBURS, el Emisor convoca al Comité de Inversión. Dicho comité está conformado por cuatro miembros, tres de los cuales son nombrados por el Comité Técnico de Fibra Storage; adicionalmente, forma parte un especialista en materia de sustentabilidad del Emisor, el cual tiene

voz, pero no voto. Fibra Storage nos compartió los integrantes que integran al Comité de Inversiones en 2023, los cuales se muestran en la Figura 10.

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

Figura 10. Miembros del Comité de Inversión

Puesto	Nombre	Capacidad
Presidente	Jorge Quinzanos Oria	Voz y voto
Secretario	Jaime Isita Ortega	Voz y voto
Miembro propietario	Santiago Riveroll Mendoza	Voz y voto
Miembro propietario	Pablo Zaldívar Orue	Voz y voto
Miembro Especialista en materia de sustentabilidad (sin voto)	Michel Forat Morales	Voz

Fuente: HR Ratings con información de Fibra Storage

El Comité de Inversión sesionó ocho veces desde la colocación de las emisiones, siendo las últimas dos sesiones en 2023. En estas sesiones se documentó la participación y aprobación de las propuestas de inversiones conforme a los criterios de elegibilidad en materia sustentable dispuestos en el Marco de Referencia, la designación de delegados especiales y asuntos generales.

El Emisor proporcionó para este análisis las últimas dos Actas de las Sesiones del Comité de Inversiones, que corresponden a 2023. En estos documentos observamos las opiniones y las aprobaciones de los integrantes del Comité de Inversiones sobre los proyectos a invertir con recursos de los Bonos Verdes, y de los cuales cumplen con los criterios de elegibilidad. En las Actas se aprobó la adquisición de los inmuebles Eje Central, Anáhuac y Puerta de Hierro; se aprobó la inversión al desarrollo Insurgentes 1831 y Eugenio Garza, inversión para el CAPEX del desarrollo de Interlomas Fase 2 y Aviación Guardabox. Asimismo, se observan las opiniones y recomendaciones realizadas por el Especialista de Sustentabilidad, así como las acciones favorables con base en las recomendaciones y se observan los detalles sobre los desarrollos y los montos solicitados.

HR Ratings considera que el proceso de evaluación y selección de proyectos comunica claramente los objetivos de los proyectos y cómo son seleccionados. Por otro lado, la existencia de un Comité con un experto en sostenibilidad, mismo que sería responsable de la emisión de opiniones y recomendaciones sobre los proyectos, da mayor certidumbre al destino de los recursos y a su apego a los objetivos de sostenibilidad. Cabe mencionar que HR Ratings considera que la inclusión de uno o más miembro independiente 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.

3. 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 las Emisiones se encontraron en la subcuenta específica para los recursos de los Bonos Verdes, con el fin de tener una mayor facilidad de identificación, administración, control y reporte. Fibra Storage nos proporcionó para esta revisión los estados de cuenta del periodo de mayo 2023 al mes de septiembre de 2023, en donde se pueden observar las disposiciones realizadas desde la cuenta de los Bonos Verdes.

Con respecto a la última revisión anual, en la cual se contaba con P\$44.7m disponibles a junio de 2023, estos últimos recursos se destinaron proyectos elegibles. De esta forma, en septiembre de 2023, la Entidad hizo uso de la totalidad de los recursos obtenidos por los Bonos Verdes. El monto total de los recursos usados en proyectos refinanciados fue de P\$500.4m, mientras que el monto total de proyectos financiados fue de P\$1,047.2m. Asimismo, se usaron P\$22.7m en gastos de colocación.

Adicionalmente se debe tomar en cuenta que el Emisor tuvo permitido realizar inversiones temporales, en tanto no hubieran asignado los recursos. Derivado de lo anterior, se registró que el Emisor generó P\$70.6m por intereses, los cuales fueron usados en su totalidad para financiar proyectos alineados a lo estipulado en el Marco de Referencia (ver Figura 8 para el desglose de los montos de los recursos).

Adicionalmente, Fibra Storage cuenta con el sistema PROCORE para garantizar un buen manejo de los gastos y sobre la aplicación de los recursos. Este sistema registra los flujos sobre cualquier actividad y permite llevar una buena administración de los recursos. De esta forma, HR Ratings considera que, de acuerdo con el Marco de Referencia, el manejo de los recursos de los Bonos Verdes por el Emisor se encuentra alineado con nuestros criterios de evaluación, así como con los GBP. Los recursos pueden ser rastreados de manera correcta desde que el Emisor los recibió hasta su destino. Debido a lo anterior, se mantuvo la etiqueta de "Muy Bien" en el tercer principio. HR Ratings continuará con un seguimiento de las inversiones que se realicen.

4. 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 haya completado 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Fibra Storage nos compartió su Informe de Bonos Verdes 2023, en versión preliminar, y de acuerdo con lo informado la versión final será publicada posterior a la publicación de esta evaluación. El Informe Preliminar cuenta con la lista de los proyectos financiados y refinanciados, el monto de recursos que fueron asignados por proyecto financiado y refinanciado y los indicadores de desempeño ambiental (KPI's). Lo anterior de acuerdo con los cuatro puntos estipulados en el Marco de Referencia. Asimismo, dentro de la información mencionada en los indicadores de desempeño ambiental (KPI's) se mide el desempeño medioambiental del consumo energético, las emisiones por sucursal, el total de emisiones por año, el tipo de luminaria y el consumo de agua por m³.

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

HR Ratings considera que la periodicidad anual del reporte permite analizar y medir el impacto verde de los desarrollos. El contenido que se observa en los reportes muestra el listado de proyectos, los montos y el impacto observado en las diferentes métricas que se detallan en el Marco de Referencia. Es importante mencionar que Fibra Storage no realizó cambios en el Marco de Referencia durante el periodo analizado para este reporte. Derivado de lo anterior, se mantuvo la etiqueta de “Bien” para esta categoría.

Figura 11. Resultado del Apego los principios del ICMA



Perfil del Emisor

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. Al cierre del 4T23, el fideicomiso cuenta con 38 propiedades, de las cuales siete son terrenos por desarrollar y 31 se encuentran en operación. Actualmente, Fibra Storage es administrada externamente por Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V.

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

En proyectos nuevos, Fibra Storage tiene como objetivos:

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

Política ESG de Fibra Storage

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

En la Política de ESG se resalta su visión de crecimiento sostenible, con una mayor aportación social y medioambiental. La finalidad de esta política es identificar mejores prácticas y considerar acciones en tres ejes. Dentro del primer eje, se identificó una cobertura en cuanto al impacto ambiental dentro de la comunidad y factores de consumo de electricidad, además de la



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

gestión de agua a través de iniciativas de adaptación y transformación para disminuir los riesgos climáticos. Dentro de las prácticas se menciona el uso de productos sostenibles en los materiales de construcción y la reducción de materiales tóxicos para evitar la contaminación ambiental y de ruido.

En el eje social, el Emisor se compromete a manejar el negocio con conciencia sobre los grupos de interés y las comunidades en donde operan. Las prácticas y acciones que se buscan seguir en este eje están sujetas a actividades para fomentar una cultura de sostenibilidad en toda la cadena de valor y entre los grupos de interés. Es decir, Fibra Storage busca incidir en lograr una relación favorable con las comunidades, tanto en aspectos ambientales como en temas sociales y de derechos humanos. Esto permite promover la seguridad, bienestar y la salud de las comunidades con las que se desenvuelven.

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

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

A través de esta estrategia ESG, se busca ofrecer un mejor servicio a los clientes y lograr un impacto positivo en las comunidades con las que el Emisor interactúa. Dentro del Reporte de Sustentabilidad 2021 se encontró que el Emisor cuenta con un análisis de materialidad, el cual se compone por 13 temas materiales identificados para poder atender a profundidad las inquietudes que se generan, mismos que se muestran en la Figura 12.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 12. Temas materiales identificados en Fibra Storage

Temas materiales

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

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

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

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 13. Características Generales de los Bonos Verdes



Glosario

Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés, International Capital Markets Association). Es una organización de autorregulación y una asociación empresarial para los participantes en el mercado de capitales.

Bonos Sociales (BS). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos sociales nuevos o existentes.

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 medioambientales sostenibles nuevos o existentes.

Bonos Sostenibles (BX). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos tanto medioambientales como sociales, nuevos o existentes.

Bonos Ligados a la Sostenibilidad (LB). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar actividades generales del emisor pero que se enfocan en mejorar sus prácticas ambientales, sociales, sustentables o de gobierno corporativo. Esto bajo metas establecidas para indicadores seleccionados por el emisor mismo.

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.

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Compuesto por 17 objetivos con la finalidad de adoptar medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

Social Bond Principles (SBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo social.

Sustainability-Linked Loan Principles (SLBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre las directrices que recomiendan características de estructuración, divulgación e información.

Verificación. Una verificación habla sobre el aseguramiento limitado o razonable, realizada por una tercera parte independiente con experiencia y credenciales relevantes.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

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

* Para más información con respecto a estos criterios de evaluación, favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Las evaluaciones de Bonos Verdes, Sociales, Sustentables, Ligados a la Sustentabilidad, así como las Evaluaciones de Criterios ESG, no son calificaciones de riesgo de crédito ni calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro.

La evaluación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de evaluación. En nuestra página de internet www.hrratings.com 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.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS