Fibra Storage

Marco de Referencia de Bonos Verdes de FIBRA STORAGE

Mayo
2021

ÍNDICE DE CONTENIDO

I.	**ANTECEDENTES**	03
1.	**Entendiendo los impactos en sostenibilidad de FIBRA Storage**	04
1.1	Agua	04
1.2	Energía	05
II.	**PROGRAMA DE BONOS VERDES**	06
1.	**Uso de recursos**	06
2.	**Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos**	06
3.	**Gestión de Recursos**	08
3.1	Integración del Comité de Inversión	08
3.2	Funciones y responsabilidades del Comité de Inversión	08
4.	**Publicación de Informes**	08
III.	**GARANTÍA DE PUBLICACIONES**	10
	Contacto	10

I. Antecedentes

U-Storage es una plataforma que se fundó en 2002 con el objetivo de ofrecer soluciones de espacio a través de la rentas de mini-bodegas bajo el concepto de "auto-almacenaje". U-Storage se encuentra dentro del sector inmobiliario y su modelo de negocio se basa en desarrollar y proveer espacios en ubicaciones estratégicas para los segmentos de vivienda y de negocios. La creciente demanda por este tipo de espacios es resultado de (a) una acelerada urbanización y gentrificación; (b) de la creciente verticalización de las ciudades (la cual está acompañada del encarecimiento de bienes inmuebles y de espacios cada vez más reducidos); y, (c) del uso cada vez mayor de servicios de *e-commerce* y logística, especialmente entre las nuevas generaciones como la de los *millennials*.

U-Storage cuenta con 29 sucursales en 3 ciudades del interior de la República Mexicana y en 14 Municipios del Área Metropolitana de la Ciudad de México. La plataforma tiene más de 14,000 mini-bodegas[1] y 125,000 metros cuadrados rentables. Aproximadamente, el 79% de los clientes de U-Storage son del segmento residencial, mientras que el 21% restante pertenecen, en su mayoría, al segmento de negocios.

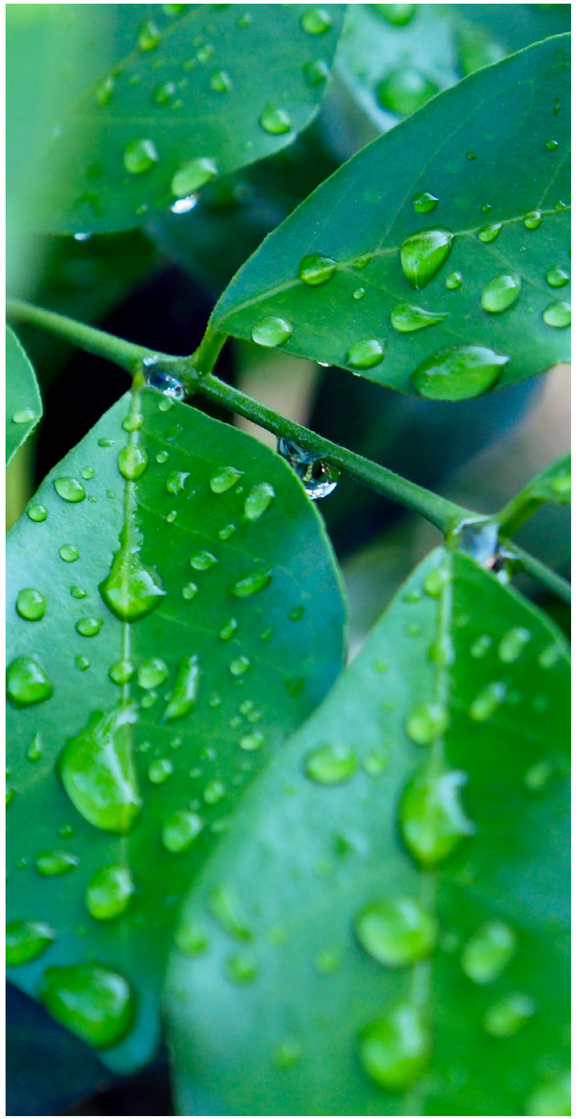
El tiempo promedio de relación que los clientes sostienen con la empresa es de alrededor de 26 meses, lo cual se encuentra dentro del promedio de los líderes de la industria en mercados como el de EE.UU.

U-Storage durante 2020 registro ventas anuales por ~P$ 400 millones en el total de sus sucursales, lo cual la posiciona como líder del sector en la Ciudad de México y en el país. La empresa ha desplegado una estrategia de crecimiento para atender las necesidades actuales; piensa capitalizar este crecimiento a través de un único vehículo público de inversión denominado FIBRA Storage[2], la cual destaca por tener un bajo nivel de apalancamiento si se compara con compañías del sector inmobiliario en el país y de otras entidades del sector de auto almacenaje en el extranjero (un sector intensivo en capital) de tal suerte que el apalancamiento de FIBRA Storage arroja un indicador de entre 1-2x de Deuda Neta/EBITDA.

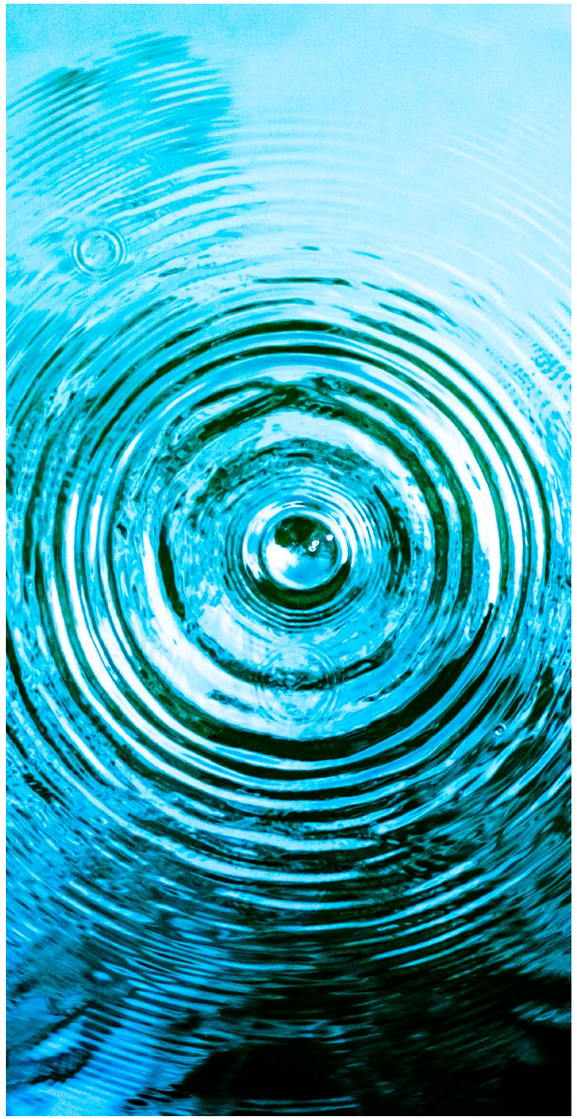
Con fecha 29 de abril de 2020 la asamblea de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Storage, autorizó la creación de un programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios por un monto de hasta P$1,500 millones (cada una de las emisiones que se realicen al amparo del programa, los **"Bonos Verdes"**). Los recursos obtenidos de la emisión y colocación de Bonos Verdes serán destinados al financiamiento[3] o refinanciamiento de proyectos nuevos o existentes propiedad de Fibra Storage que cumplan (o tengan el potencial de cumplir una vez aplicados dichos recursos) con los criterios de elegibilidad incluidos en este Marco de Referencia.

A finales de 2016, FIBRA Storage (en ese momento, un vehículo privado) entró en un programa de financiamiento bancario multiactivo. Desde entonces, FIBRA Storage destinó los recursos obtenidos de ese financiamiento al desarrollo parcial de 16 sucursales[4], dentro de las cuales destacan (i) las que han incorporado el uso de energías renovables; (ii) las que han adquirido dispositivos para la eficiencia energética y la reducción de emisiones atmosféricas; y (iii) las que han implementado prácticas para gestionar el agua de una manera más eficiente. Estos proyectos, de acuerdo con lo que se detallará más adelante, serían sujetos para refinanciarse con los recursos de este Programa. Para los nuevos proyectos que tenga la empresa, ésta podrá financiar – con los recursos del Programa de Bonos Verdes – aquellos que contemplen los elementos antes mencionados (los cuales también se detallarán en este documento).

Consciente de la tendencia hacia la transición energética y la descarbonización de la infraestructura, Fibra Storage se ha comprometido a que sus operaciones sean más amigables con el medio ambiente. Por ello, se ha construido el presente Marco de Referencia con base en los Principios de Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en inglés) del *International Capital Market Association* (ICMA) – para fortalecer el modelo de negocio de la empresa a través de un enfoque en la sostenibilidad.



[1] Que van desde los 2 y hasta los 100 metros cuadrados.
[2] Fideicomiso CIB/572 CI Banco, S.A. Fibra Storage es un vehículo cuyos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde el año 2018 (el vehículo existía de manera privada desde 2014). Es una FIBRA con apalancamiento conservador que se especializa en operar y desarrollar mini-bodegas con un modelo de gobierno basado en la transparencia. Al cierre del tercer trimestre de 2020, operaba 16 sucursales (aproximadamente 100 mil metros cuadrados de área bruta rentable) y tenía 5 reservas territoriales.
[3] Desarrollo o compra de activos
[4] Esta cifra representa casi el 56% del total de sucursales de la plataforma U-Storage.



1. Entendiendo los impactos en sostenibilidad de FIBRA Storage

Desde 2016, la entidad que hoy se conoce como FIBRA Storage ha implementado una estrategia de construcción de bodegas sostenibles priorizando el uso de energías renovables, la eficiencia energética y la adaptación de tecnologías de recolección de aguas pluviales para el uso eficiente de los recursos hídricos. Esto ha permitido a FIBRA Storage posicionarse como un actor proactivo frente a la mitigación y adaptación del cambio climático al construir bodegas resilientes y de bajo impacto ambiental.

Con base en un estudio realizado en el año 2019 por la firma especializada Cushman & Wakefield, logramos medir los impactos ambientales de uso de agua y de emisiones de GEI en nuestras bodegas y compararnos frente a otras edificaciones comparables por m^2 de construcción.

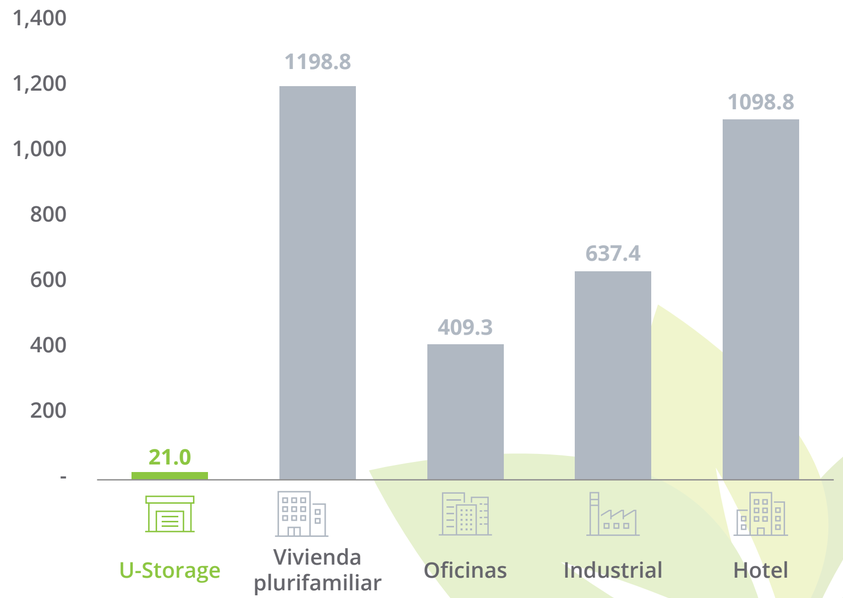
1.1. Agua

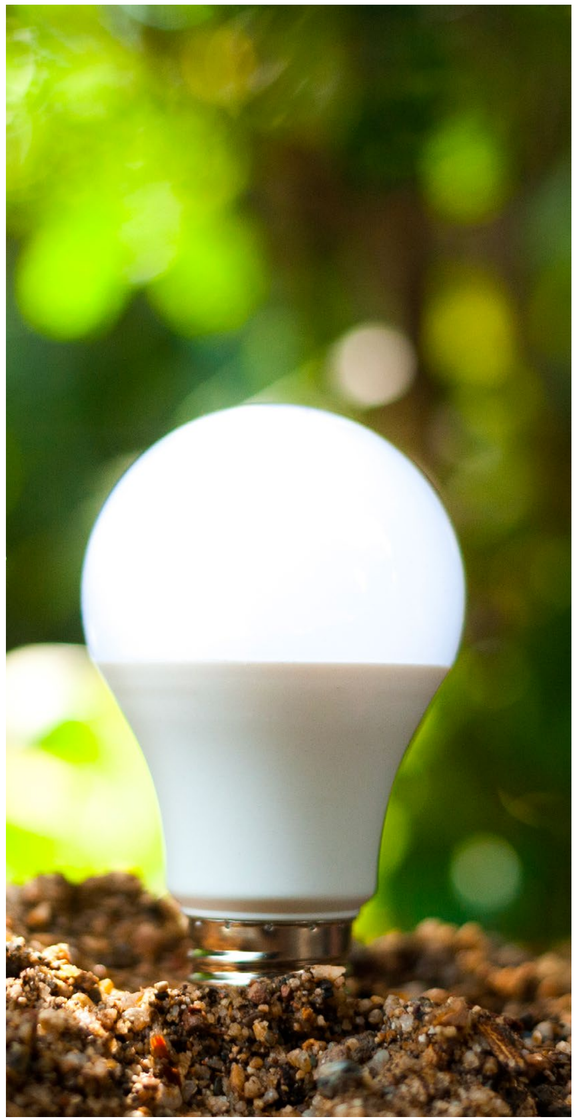
En materia de uso de agua, las mini-bodegas de FIBRA Storage tienen un desempeño evidentemente superior en el consumo promedio de m^3 de agua frente a cualquier construcción comparable por m^2 construido. Tal y como se muestra en las imágenes 1 y 2 del reporte de impactos realizado por Cushman & Wakefield, nuestras bodegas consumen en promedio 21 m^3 de agua por cada 10,000.00 m^2 de construcción.

Figura 1: Desempeño en uso de agua de bodega de la plataforma U-Storage vs. Construcciones similares por 10,000.00 m^2 de construcción.

	Metros construidos (m^2)	Consumo de agua (m^2)	ITEM
U-Storage			
	10,900	**21.0**	**Bodega Popotla**
Vivienda			
Plurifamiliar	10,000	1,184.2	Vivienda 2
	10,000	1,264.5	Vivienda 1
	10,000	1,147.5	Vivienda 3
Consumo promedio de vivienda		1,198.8	
Oficinas			
	10,000	315.0	Oficinas 5
	10,000	304.1	Oficinas 1
	10,000	608.7	Oficinas 3
Consumo promedio de oficinas		409.3	
Industrial			
	10,000	702.1	Industrial 2
	10,000	572.7	Industrial 3
Consumo promedio de industrial		637.4	
Hotel			
	10,000	702.9	Hotel 1
	10,000	1,927.6	Hotel 2
	10,000	665.8	Hotel 3
Consumo promedio de hoteles		1,098.8	

Figura 2: Gráfica de desempeño en uso de agua de bodega de la plataforma U-Storage vs. Construcciones similares por 10,000.00 m^2 de construcción.





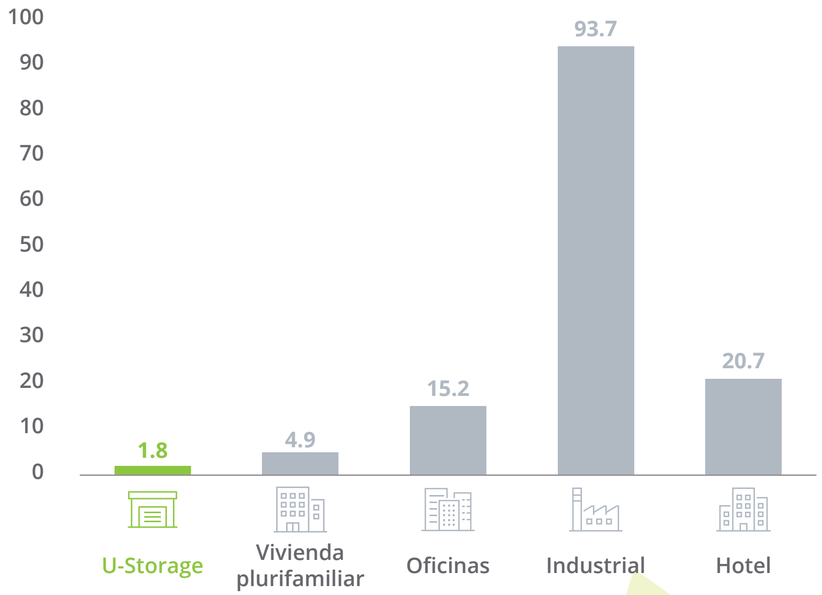
1.2. Energía

En materia de eficiencia energética e intensidad de carbono, las mini-bodegas de FIBRA Storage también se desempeñan como líderes frente a construcciones comparables por m^2 construido. De esta manera la intensidad de carbono promedio de nuestras bodegas es de 1.8 tCO_2e mensuales, tal como se muestra en las figuras 3 y 4.

Figura 3: Desempeño en uso de energía e intensidad de carbono en bodegas de la plataforma U-Storage vs. Construcciones similares por 10,000.00 m^2 de construcción.

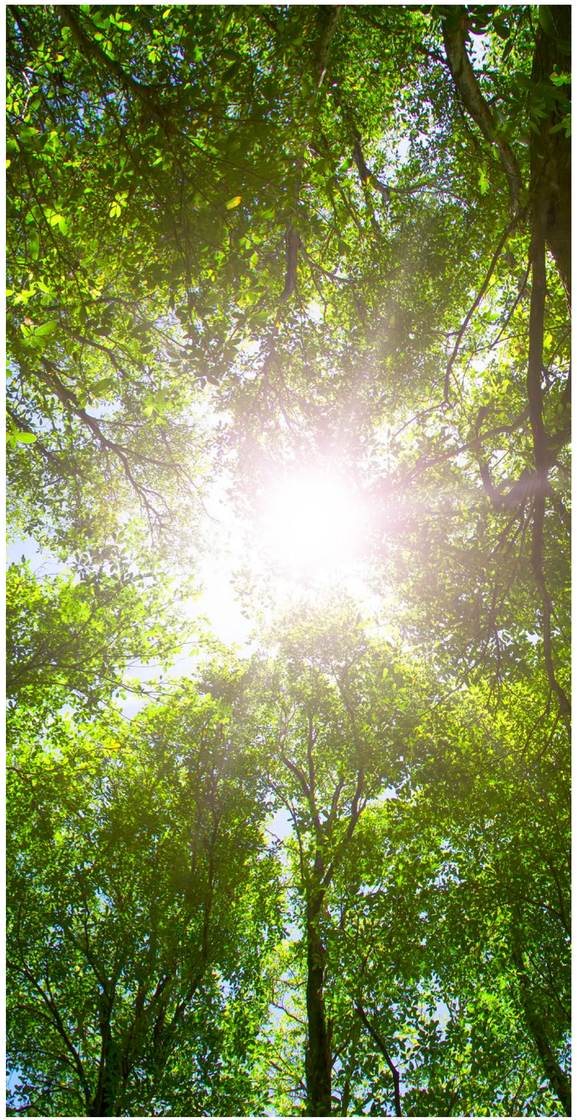
Luz	Metros construidos (m^2)	Consumo de energético (kWh)	ITEM	Emisiones de TonCO_2 Mensuales
U-Storage				
	10,900	**4,400**	**Bodega Popotla**	**1.8**
Vivienda				
Plurifamiliar	10,000	11,666.6	Vivienda tipo 1	4.7
	10,000	15,142.8	Vivienda tipo 2	6.2
	10,000	9,377.0	Viviendatipo 3	3.8
Consumo promedio de vivienda		**12,062.1**		**4.9**
Oficinas				
	10,000	16,666.6	Oficinas tipo 1	6.8
	10,000	46,825.0	Oficinas tipo 2	19.1
	10,000	36,302.2	Oficinas tipo 3	14.8
	10,000	48,876.9	Oficinas tipo 4	20.0
Consumo promedio de oficinas		**37,167.7**		**15.2**
Industrial				
	10,000	432,747.2	Industrial tipo 1	177.4
	10,000	222,063.5	Industrial tipo 2	91.0
	10,000	31,350.5	Industrial tipo 3	12.8
Consumo promedio de industrial		**228,720.4**		**93.7**
Hotel				
	10,000	840.9	Hotel tipo 1	0.3
	10,000	115,729.4	Hotel tipo 2	47.4
	10,000	35,314.1	Hotel tipo 3	14.4
Consumo promedio de hoteles		**50,628.1**		**20.7**

Figura 4: Desempeño en uso de energía e intensidad de carbono en bodegas de la plataforma U-Storage vs. Construcciones similares por 10,000.00 m^2 de construcción.



Con este antecedente, FIBRA Storage presenta su Marco de Referencia para la emisión de bonos verdes con base en los criterios de Green Bond Principles 2018. Esto con el objetivo de seguir fortaleciendo nuestra estrategia sostenible y mejorar nuestros impactos con el medio ambiente.

II. Programa de Bonos Verdes



Los recursos obtenidos a través de Bonos Verdes emitidos por Fibra Storage, serán invertidos de conformidad con los términos del presente Marco de Referencia en términos de los cuatro pilares clave de los Principios de Bonos Verdes (GBP) de ICMA[5]:

- Uso de recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de Recursos
- Publicación de Informes

1. Uso de recursos

Los recursos provenientes de Bonos Verdes se utilizarán para financiar o refinanciar proyectos futuros o existentes[6] que estén en consonancia con los criterios de elegibilidad establecidos en este Marco de Referencia.

Los proyectos elegibles deberán de ser amigables con el medio ambiente y deberán de tener un especial enfoque en el uso de tecnologías para fomentar la eficiencia energética; en la incorporación de dispositivos para la energía renovable; y/o en la adición de tecnologías para la gestión sostenible del agua. No serán sujetos a ser financiados o refinanciado proyectos que no cuenten con al menos uno de los criterios seleccionados: (i) eficiencia energética: tecnología LED, (ii) energía renovable: paneles solares, (iii) eficiencia de agua: tecnologías de captación y muebles ahorradores.

En congruencia con la meta cuatro[7] del Objetivo de Desarrollo Sostenible 9, los recursos del Bono Verde podrán ser usados para compra de nuevos activos en el entendido que deben ser modernizados y adaptados al cumplimiento de este Marco de Referencia.

En adición a lo anterior, los proyectos a ser financiados o refinanciados deberán de estar en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU relacionados con Agua limpia y saneamiento (ODS 6), Energía asequible y no contaminante (ODS 7) e Industria, Innovación e Infraestructura (ODS 9), cuyos principales propósitos son:

(i) Aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos asegurando el reciclado y la reutilización del agua.

(ii) Aumentar considerablemente la proporción de energías renovables en el consumo.

(iii) Mejorar la tasa de eficiencia energética.

(iv) Modernizar la infraestructura existente con tecnologías que ayuden a la transición energética, al uso sostenible de recursos naturales y que sean amigables con el medio ambiente.

2. Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos – Criterios de Elegibilidad

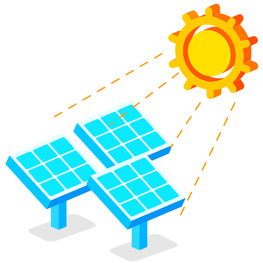
Los recursos provenientes de emisiones de Bonos Verdes de FIBRA Storage deberán ser asignados a los proyectos que cumplan con al menos uno de los siguientes criterios de elegibilidad:

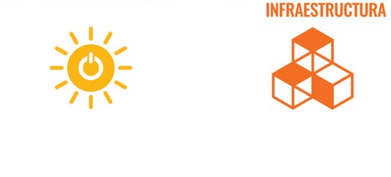
Energías Renovables: Los proyectos elegibles para financiar o refinanciar deberán contar con paneles solares adecuados cuya capacidad de generación logre abastecer al menos el 40% de su consumo interno.

Eficiencia Energética: Los proyectos elegibles para financiarse o refinanciarse deberán contar con tecnologías de eficiencia energética como lo serían los dispositivos de iluminación LED y sensores de presencia los cuales deberán impactar directamente en el ahorro del consumo energético, la disminución en la generación de calor y en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

Gestión Sostenible del Agua: Los proyectos elegibles para financiarse o refinanciarse deberán de contar con sistemas de captación de agua pluvial o muebles ahorradores de agua que permitan el uso sostenible de los recursos hídricos y con tecnologías cuyo impacto sea la eficiencia y ahorro del agua.

[5] International Capital Market Association
[6] Para los proyectos existentes, los recursos se utilizarán en los desarrollos que cuenten con los criterios de eligibiladas y que hayan sido terminados en un perido de 5 años hacia atrás respecto a la publicación de este Marco de Referencia
[7] De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales

Proyectos elegibles alineados a los Green Bond Principles	Criterios de elegibilidad y ejemplos para FIBRA Storage	ODS aplicables
 **Energías renovables** (incluyendo producción, transmisión, dispositivos y productos)	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con paneles solares que permitan la generación y consumo interno de energías renovables y menos contaminantes	7.2 De aquí a 2030, aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas. 9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad. 9.4 De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.
Eficiencia energética (ej.: edificios nuevos y reformados, almacenamiento de energía, calefacción urbana, redes inteligentes, dispositivos y productos)	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con tecnologías de eficiencia energético como LED o sensores de movimiento para reducir la generación de calor y emisiones GEI.	7.3 De aquí a 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética. 9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad. 9.4 De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.
Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales (incluida la infraestructura sostenible para el agua potable y limpia, el tratamiento de las aguas residuales, los sistemas de drenaje urbano sostenible y la capacitación pluvial)	Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con sistemas de captación de agua pluvial y tecnologías ahorradoras de agua que permitan el autoabastecimiento de agua y el uso eficiente de los recursos hídricos.	6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización. 6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos 9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad. 9.4 De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.



3. Gestión de Recursos

El órgano responsable de asegurar que el uso de los recursos obtenidos a través de Bonos Verdes sea invertido en estricto sentido a lo definido en este Marco de Referencia será el Comité de Inversión de FIBRA Storage.

El Comité de Inversión será el encargado de analizar cada proyecto para su posible inversión y deberá emitir sus opiniones al Comité Técnico[8] respecto a la viabilidad y cumplimiento de las posibles inversiones o proyectos con el presente Marco de Referencia y los criterios de elegibilidad. El Comité de Inversión tendrá la responsabilidad de medir los impactos ambientales de cada Proyecto así como reportar los avances de manera periódica, teniendo la facultad de delegar cualquier tipo de función a grupos de trabajo especializados para su ejecución sin dejar de ser el Comité el último responsable de los resultados.

3.1. Integración del Comité de Inversión

El Comité de Inversión es un órgano auxiliar del Comité Técnico de FIBRA Storage y está conformado por un grupo de personas capaces, bien informadas y profesionales que permitirá que FIBRA Storage logre los impactos deseados que se exponen en este documento.

Los miembros actuales de este Comité son:

a. Consejero patrimonial del Comité Técnico de FIBRA Storage

b. Consejero patrimonial del Comité Técnico de FIBRA Storage

c. Consejero patrimonial del Comité Técnico de FIBRA Storage

d. Especialista en materia de sustentabilidad del Comité Técnico de FIBRA Storage: miembro permanente con voz pero sin voto.

El Comité de Inversión tendrá la facultad de invitar a nuevos integrantes y especialistas que permitan el fortalecimiento del conocimiento de dicho órgano. Cualquier modificación en la integración del Comité de Inversión deberá ser aprobada por los órganos que forman parte del Gobierno Corporativo del mismo.

3.2. Funciones y responsabilidades del Comité de Inversión

El Comité, de manera enunciativa, tendrá las siguientes facultades y responsabilidades respecto al Bono Verde:

Sobre los recursos del Programa de Bonos Verdes

- Evaluar cada proyecto potencial basado en los criterios que se describen en este Marco de Referencia.
- Omitir opiniones respecto a los proyectos que serán financiados o refinanciados con estos recursos.
- Definir la manera en que se van a administrar los recursos una vez que se asignen a los proyectos elegibles
- Supervisar[9] el uso correcto de los recursos provenientes de este Programa.
- Asegurar que los impactos de las inversiones se midan frente a indicadores de los ODS.
- Construir los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés) para los proyectos de inversión correspondientes.
- Garantizar que los KPIs se utilicen para mejorar el desempeño ambiental de la empresa.
- Reportar el avance y los impactos de cada proyecto financiado o refinanciado por los recursos del Programa.
- Reportar el estado financiero de los recursos obtenidos.

Los recursos provenientes del Programa de Bonos Verdes se utilizarán de acuerdo con este Marco de Referencia y serán supervisados y propuestos por el Comité de Inversión para la aprobación del Comité Técnico con el fin de: (i) dar seguimiento a los hitos, y (ii) reportar el saldo y las asignaciones de los recursos de manera anual.

Tal como su estructura legal lo indica, FIBRA Storage recibirá los recursos en la cuenta principal del fideicomiso; pero, creará una subcuenta que concentrará únicamente los recursos del Programa de bonos verdes para facilitar su identificación, administración, control y reporteo.

FIBRA Storage usará, con efecto inmediato hasta P$500 millones de los recursos esperados mediante este Programa para el refinanciamiento de proyectos elegibles que, dependiendo del monto final del programa, puede oscilar entre un 30% a 35% del monto total obtenido. Los programas elegibles a refinanciarse pueden ser de hasta 5 años hacia atrás (2016 como límite). Mientras que el 65% - 70% restante se destinará al financiamiento y adquisición de nuevos proyectos que cumplan indiscutiblemente con los criterios de elegibilidad de este Programa. Los recursos restante serán invertidos en un máximo de 30 meses a partir de la autorización del Programa.

4.Publicación de Informes

FIBRA Storage publicará de forma anual, hasta que los recursos se hayan destinado en su totalidad, un Reporte de Bonos Verdes que podrá ser complemento de un Informe Anual de Sostenibilidad o ser presentado de manera independiente.

El Reporte de Bonos Verdes se publicará en el sitio web de la empresa e incluirá, por lo menos, la siguiente información:

1. una lista de los proyectos financiados o refinanciados;
2. el monto de los recursos netos asignados a cada proyecto elegible financiado;
3. el monto del saldo de los recursos netos no asignados, y
4. los indicadores clave de desempeño ambiental.

[8] Por regulación, el Comité Técnico debe aprobar todas las inversiones de la FIBRA.
[9] Por regulaciones legales, FIBRA Storage está obligado a invertir toda cantidad de dinero ingresada en sus cuentas. El Comité es responsable de dar seguimiento y transparencia al dinero etiquetado por el Bono Verde

	Categoría de Proyectos Elegibles según los GBP	Ejemplo de Indicadores de Desempeño (KPIs)	Objetivos 2025
	Energía renovable	• Descripción de los proyectos que incorporan dicha práctica • Número de paneles solares instalados • Número de sucursales que incorporaron estos dispositivos • Reducción en el consumo energético • Porcentaje de electricidad de fuentes renovables consumida • KWh generados de fuentes renovables	• Lograr que el 40% de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables. • Generar a través de paneles solares energía limpia para autoconsumo.
	Eficiencia energética	• Descripción de los proyectos que incorporan dicha práctica • Reducción en emisiones de GEI (%) respecto a nuestra línea base • Intensidad energética por m^2 GLA • Número de focos con tecnología LED instalados	• Reducir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 • Línea base de emisiones 2020: 3.95 $KgCO_2e/ m^2$ GLA. • Reducir nuestra intensidad energética en un 40% respecto a nuestra línea base 2020 de 8.62 KWh/m^2 GLA. • Lograr nuestro objetivo de: 3.45 KWh/m^2 GLA.
	Gestión sostenible del agua y de aguas residuales	• Descripción de los proyectos que incorporan dicha práctica • Volumen de agua capturada (m^3) • % de consumo de agua de autoabastecimiento • Volumen de agua ahorrada (m^3)	• Lograr que el 80% de nuestro consumo de agua provenga de agua pluvial. • Tener una reserva del 70% de consumo proveniente de agua pluvial

III. Garantía de Publicaciones

FIBRA Storage obtendrá un Second Party Opinion (SPO) de un tercero independiente para confirmar la validez del Marco de Referencia. El SPO se publicará en el sitio web de Eventos Relevantes de FIBRA Storage (*https://www.fibrastorage.com/eventos-relevantes/*).

El Informe de Bonos Verdes de FIBRA Storage irá acompañado de una verificación externa sobre la conformidad de la asignación de los fondos de Bonos Verdes con el Marco de Referencia de FIBRA STORAGE. Dicha verificación será realizada por un tercero experto en la materia.

Contacto

Michel Forat
Director de Desarrollo y Sostenibilidad
mforat@u-storage.com.mx

Eugenio Saldaña
CFO
lesaldana@u-storage.com.mx

Benjamín Gonzalez
Director Jurídico
bgonzalez@u-storage.com.mx

Elaborado por el Emisor

Asesor

Asesor de Sustentabilidad para Marco de Referencia y Segunda Opinión

Fibra
Storage