Marco de Referencia para Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad de FibraShop (FSHOP)

FIBRA SHOP

Marco de Referencia de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad de FSHOP

Basado en las Pautas para Bonos Vinculados a la Sostenibilidad del ICMA[1] 2020 y Créditos Vinculados a la Sostenibilidad del LMA 31de marzo de 2022

Este Marco de referencia ofrece a los inversionistas e instituciones de crédito una mejor comprensión de los Financiamientos vinculados a la sostenibilidad que FSHOP puede emitir y/o contratar a partir de la publicación de este documento. Nuestro objetivo es ser transparentes en cuanto a la sostenibilidad en nuestra estrategia, incluyendo el uso y administración de los fondos recaudados, la estrategia integral Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG). La selección de los indicadores clave de desempeño (KPIs por sus siglas en inglés), la calibración de los objetivos de sostenibilidad (SPTs, por sus siglas en inglés), así como la metodología de presentación y verificación de informes.

Septiembre 2022

Descripción General de FSHOP

FSHOP es un fideicomiso de inversión inmobiliaria en México y la primera Fibra en el país especializada en inmuebles comerciales creada principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar centros comerciales.

En FSHOP, nuestro principal objetivo es proporcionar a nuestros tenedores retornos atractivos, a través de una cartera diversificada con inmuebles localizados estratégicamente en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional y con un diseño y calidad característico de la organización, que permite una utilización óptima y flexible de la propiedad.

FSHOP es administrada por un equipo de colaboradores experimentados especializados y con una larga trayectoria en la industria, lo que se refuerza con el asesoramiento externo de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. El objetivo de FSHOP es brindar rendimientos atractivos a los tenedores de CBFIs, a través de una distribución estable y la apreciación del capital. Adicionalmente, nos hemos fijado como objetivo ser líderes en nuestro país y en la industria en términos de sostenibilidad, como se mencionará más adelante contamos con una estrategia integral y con metas claras, objetivas y ambiciosas.

Misión

Crecer aceleradamente aprovechando las mejores oportunidades de consolidación en el sector comercial mexicano y nuestro concepto de multiplataforma. Ofrecer máxima eficiencia operativa generando altos rendimientos para nuestros inversionistas.

Visión

Revolucionar el mercado de centros comerciales creando un vehículo flexible multiplataforma que responda a las necesidades de los consumidores y de los arrendatarios en México. Convertirnos en el líder operador y el propietario más grande de centros comerciales en México.

Valores

- Integridad: Auténticos y honestos en todos nuestros procesos.
- Pasión: Compromiso y entrega en todo lo que hacemos.
- Competitividad e innovación: Nos esforzamos por constantemente idear proyectos que conduzcan a mejorar los procesos y la calidad de los servicios.
- Trabajo en equipo: Compartimos conocimiento, experiencia y esfuerzo con nuestros colaboradores para llegar a nuestros objetivos.
- Efectividad: Nos proponemos ser proactivos y exigentes con los objetivos.

En FSHOP tenemos el firme compromiso de ser una compañía inmobiliaria líder, mejorando e innovando en diferentes aspectos sociales, ambientales y de gobierno (ASG) a través de nuestra estrategia sostenible.

Portafolio

Nuestra cartera está integrada por 18 inmuebles propios y 1 coinversión, ubicados en 12 estados de la República Mexicana. Contamos con un área bruta rentable (ABR) actual de 659,232 m2, mientras que el área total administrada es de 735,496 m2 sin considerar la coinversión. Incluyendo la coinversión, el área administrada y con participación de FSHOP asciende a 767,554 m2.

Enfoque de Sostenibilidad de FSHOP

Buscamos generar una mejora e innovación continua con el fin de ser líderes dentro del sector en materia de sostenibilidad. Nuestro enfoque está basado en la estrategia ASG que hemos venido trabajando y que formalizamos y comenzamos a reportar a través de los distintos estándares reconocidos en 2020, la cual tiene el objetivo de crear e integrar una cultura que fomente la contribución positiva al medio ambiente y a la sociedad a través de nuestras operaciones. Mediante nuestra estrategia buscamos gestionar los temas ambientales, sociales y de gobernanza de mayor relevancia para nosotros, identificados a partir de nuestro estudio de materialidad, con el fin de cumplir con las expectativas, requerimientos y necesidades de todos nuestros grupos de interés.

Estamos creando un nuevo concepto denominado "Centro de Vida" que no solo responde al cambio de paradigma del sector, sino que está alineado con nuestra estrategia integral ASG. Este concepto consiste, principalmente, en espacios amigables con el medio ambiente en los que integramos a la comunidad.

Contamos con una estrategia ASG robusta basada en nuestras políticas y procedimientos, los cuales se detallarán más adelante, y conformada por KPIs específicos y SPTs medibles y alcanzables a corto, mediano y largo plazo; esto, con el fin de gestionar, medir y monitorear nuestro desempeño de manera periódica. Nuestra estrategia está alineada a cumplir con las siguientes metodologías y estándares nacionales e internacionales:

- Global Reporting Initative (GRI)
- Sustainability Reporting Standard Board (SASB)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD)
- Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS)
- Manual de AMEFIBRA

Contamos con una estrategia ASG basada en nuestras políticas y procedimientos, conformada por KPIs específicos y SPTs medibles y alcanzables.

Gobernanza y Políticas ASG

En FSHOP estamos conscientes de los cambios acelerados que existen en el mundo en materia de sostenibilidad, por lo que debemos estar alerta con el fin de mantenernos a la vanguardia y poder adaptarnos a las nuevas tendencias globales y expectativas de los grupos de interés. Asimismo, reconocemos que los riesgos ASG requieren acción por parte de la organización, la cual debe ser liderada a nivel directivo y permeada de manera transversal en toda la organización.

Como parte de nuestra estrategia ASG, definimos la siguiente estructura específica para su gestión:

- Comité ASG: Responsable de la aprobación y supervisión de la estrategia ASG y la gestión de riesgos, así como de la asignación de responsables en materia ASG y la comunicación activa con los grupos de interés[1].
- Área ASG: Responsable de la implementación y monitoreo de la estrategia ASG, así como la preparación de los medios para comunicar los avances y el desempeño de sostenibilidad tanto al interior como al exterior de la organización.

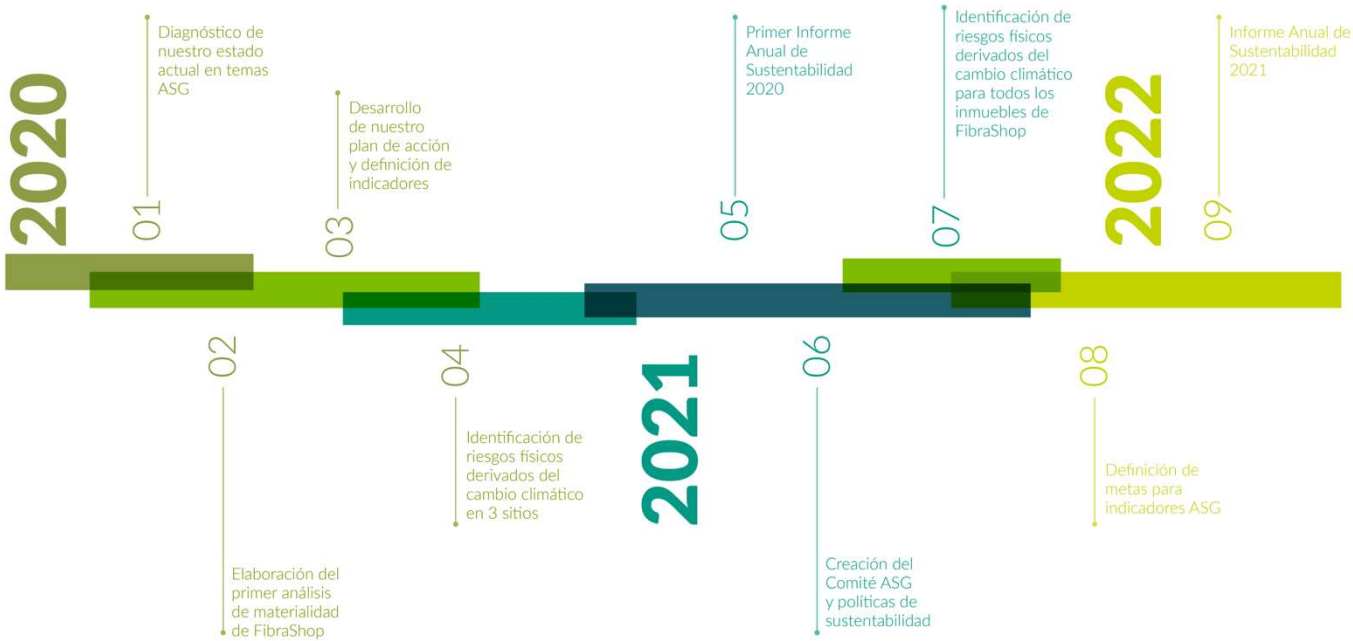
Fortaleciendo la estrategia ASG, durante 2021 desarrollamos una serie de políticas enfocadas en nuestros temas materiales, y alineadas tanto con los valores organizacionales como con nuestros compromisos de sostenibilidad, tanto al interior como al exterior de la organización. Las políticas implementadas son[2]:

- **Política Ambiental**, enfocada en el cuidado y protección del medio ambiente en todas nuestras actividades y operaciones

[1] Ver informes de Sostenibilidad para más información sobre integrantes y funciones.
[2] Las políticas pueden ser consultadas en nuestra pagina de internet www.fibrashop.mx

- **Política de Compras Responsables**, la cual busca extender el compromiso ASG a la cadena de suministro
- **Política Social**, enfocada en el desarrollo de talento y la creación de un ambiente laboral sano y seguro
- **Política de Vinculación con la Comunidad**, la cual se enfoca en generar un impacto positivo a la sociedad y muestra nuestro compromiso hacia las comunidades en las que operamos, mediante la creación de vínculos fuertes y duraderos

RESUMEN DE LA ESTRATEGIA ACTUAL



Materialidad

Definimos lo que es material para FSHOP y nuestros grupos de interés, al considerar los riesgos y oportunidades que influyen en nuestra capacidad para cumplir con nuestra estrategia de sostenibilidad y modelo de negocio[3]. Con esto, en 2020 llevamos a cabo un análisis de materialidad con el fin de identificar los temas más relevantes y reportar de forma precisa nuestro desempeño ASG a todos grupos de interés. Adicionalmente, con el fin de reflejar las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés dentro de los temas relevantes de la organización, durante 2022 llevaremos a cabo una actualización de nuestro análisis de materialidad del 2020, en el que se aplicará una encuesta de priorización de temas ASG a nuestros proveedores e inquilinos[4].

[3] Los temas materiales son aquellos que inciden de manera significativa o pueden afectar a nuestro negocio de manera directa o indirecta, así como a nuestra capacidad de crear valor a nuestros grupos de interés.
[4] Para estos trabajos nos hemos apoyado de nuestro asesor externo, en matearía de sostenibilidad, que es despacho Deloitte.

Matriz de Materialidad

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Con el objetivo de continuar con el desarrollo de nuestra estrategia ASG, hemos fortalecido nuestra alineación con los ODS mediante un diagnóstico y un análisis de nuestros pares y de la industria, a través de los cuales pudimos identificar nuestras fortalezas y áreas de oportunidad para la alineación e impacto con los ODS que identificamos como prioritarios para la organización, tomando en cuenta las mejores prácticas del sector y con base en nuestras operaciones.

Nuestros ODS Prioritarios

Contar con una estrategia alineada con los ODS genera beneficios tanto al interior como al exterior de la organización, potencializando el impacto positivo que podemos tener sobre el medio ambiente y la sociedad e identificando oportunidades en nuestra actividad para incrementar la atracción de inversionistas, alinearnos con los requisitos y expectativas de los grupos de interés y generar una ventaja competitiva mediante la creación de mayor valor en todo el ciclo de vida de nuestros inmuebles.

La evaluación de nuestro desempeño frente a los ODS prioritarios se realizó considerando las siguientes cuatro áreas, con el fin de obtener una perspectiva holística de nuestro alcance y operaciones:

1. Modelo de negocios: enfocado en la estrategia de nuestra organización para la gestión de los ODS
2. Operaciones internas: referente a la gestión de impactos directos derivados de nuestras actividades
3. Cadena de suministro: enfocado en la gestión de nuestros proveedores y su consideración en el impacto de los ODS
4. Acción colectiva: referente a la creación de alianzas que impactan al ODS 17

Cambio Climático

El cambio climático es un desafío global; las emisiones de carbono actuales están contribuyendo con el sobrecalentamiento global, lo que resulta en un aumento en la frecuencia e intensidad de los eventos climáticos adversos en todo el mundo. El liderazgo y la acción para frenar las emisiones son esenciales; actualmente, las expectativas del mercado y la política gubernamental están cambiando para abordar este desafío de manera urgente y prioritaria.

En FSHOP, nos encontramos desarrollando una estrategia de cambio climático tomando como eje principal las cuatro recomendaciones del TCFD. En 2020, realizamos un análisis preliminar de riesgos climáticos físicos, alineado con nuestro Informe de Sustentabilidad 2020, en tres de nuestras plazas clave: Plaza Kukulcán, Puerta la Victoria y Puerto Paraíso. El análisis estuvo principalmente enfocado en la exposición proyectada de riesgos climáticos a través de los horizontes 2030, 2050 y 2100 para cada sitio.

El estudio realizado en 2021 cuantifica el cambio en la exposición a los peligros climáticos físicos en los 19 inmuebles de FSHOP y describe los impactos potenciales a escala regional. Los riesgos climáticos físicos (como la disminución de las precipitaciones, las olas de calor, las inundaciones, los ciclones y el aumento del nivel del mar) tienen impactos directos en la infraestructura, la salud, la agricultura y la productividad. Utilizamos herramientas prospectivas (como el análisis de escenarios y los modelos climáticos) para adaptarnos al cambio climático antes de que surjan las crisis ambientales significativas, y así lograr desarrollar una resiliencia climática.

CAMBIOS FUTUROS EN 2030 BAJO UN ESCENARIO DE ALTAS EMISIONES

RESUMEN EJECUTIVO

Norte de México

- Las plazas aquí están expuestas a futuros aumentos de **días calurosos, días de incendios extremos, huracanes, lluvias extremas y estrés hídrico**, particularmente en Puerto Paraíso. La frecuencia de huracanes CAT4/5 tiene el mayor aumento a lo largo de las regiones costeras del Pacífico.
- Se proyecta que **Puerto Paraíso duplicará** en cuanto a estrés hídrico para 2030 y también tiene un alto riesgo de incendio.

Centro de México

- Las plazas aquí están expuestas a aumentos futuros de **condiciones secas y húmedas extremas**. El estrés hídrico aumenta, particularmente en Plaza Cibeles y La Perla. Varias plazas están expuestas a alrededor de un 25% adicional de **días de incendios extremos**, en particular UC Nima Shops, La Perla, Plaza Cibeles, Cruz del Sur y UC Xalapa.

Sur de México

- Las plazas aquí están expuestas a futuros aumentos de **días calientes y huracanes** (Kukulcán), **marejadas ciclónicas y alta intensidad de lluvia extrema** (Galerías Tapachula), así como **estrés hídrico** (UC Xalapa).
- **Plaza Kukulcán** tiene el mayor riesgo de huracanes de alta intensidad CAT4/5 actualmente y en el futuro.
- **Galerías Tapachula** tiene el mayor riesgo de aumento en la frecuencia de eventos de marejadas ciclónicas de 1 en 100 años que se prevé que ocurran anualmente para 2050.

Métricas y Metas en Nuestras Estrategia Ambiental Orientada a Energía, Emisiones y Cambio Climático

FSHOP depende de los recursos naturales para las actividades de cada uno de sus inmuebles. La resiliencia de estos recursos y procesos ambientales es fundamental para nuestra capacidad de crear valor y generar rendimientos financieros; compartimos la responsabilidad de reducir el impacto ambiental de nuestras actividades comerciales, y nuestro objetivo es lograr que los recursos se utilicen de manera sostenible.

En la política ambiental establecemos nuestro objetivo de revolucionar el mercado de centros comerciales hacia un futuro sostenible con la participación de nuestros colaboradores y contribuyendo positivamente al medio ambiente y a las comunidades donde operamos mediante el siguiente enfoque:

- Gestión y mitigación de los impactos ambientales derivados de nuestras operaciones, así como reducción del consumo de recursos hídricos y energéticos
- Reducción de la generación de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) para el cumplimiento con lo establecido en el Acuerdo de París
- Identificación y respuesta de los riesgos físicos relacionados con el cambio climático en nuestros inmuebles, con base en las recomendaciones de TCFD
- Cumplimiento con los requerimientos legales en materia ambiental

El costo energético representa un desafío para el sector de bienes raíces y para los grupos de interés de FSHOP. Mediante mejoras en la eficiencia energética, buscamos reducir los costos operativos en nuestros activos y reducir los requisitos de energía de nuestros inquilinos así como las emisiones GEI.

	2019	2020	2021	Variación de consumo energético 2021 vs. 2019 (GJ)	Unidades
Consumo eléctrico de fuente no renovable	20,656.21	11,612.86	12,551.94	-39%	MWh
	74,362.34	41,806.30	45,186.984		GJ
Consumo eléctrico de fuentes renovables*	0	553.201	2,923.16	428%	MWh
	0	1,991.52	10,523.376		GJ
Total de consumo eléctrico	74,362.34	43,797.82	55,710.36	-25%*	GJ
Total de gas LP	0	117.00	1,576.71	1250%**	Litros
	0	3.05	41.18		GJ
Total de gas natural	37.54	31.82	13.92	-66%	m^3
	1.55	1.32	0.53		GJ
Total de diésel	9,760.00	8,460.66	5,568.59	-44%	Litros
	372.01	322.49	209.8		GJ
Total gasolina	27,601.00	21,415.91	11,153.31	-62%	Litros
	970.97	753.38	369.63		GJ
Total de consumo de combustibles	1,344.53	1,080.24	621.14	-54%	GJ

*La variación es respecto a 2020 ya que en 2019 no se consumió energía de fuentes renovables

**La variación es respecto a 2020 ya que en 2019 no se consumió Gas LP y el aumento corresponde al consumo en nuestro nuevo inmueble La Perla

El consumo de fuentes renovables representó 19% de nuestro consumo energético anual en 2019, siendo cinco veces mayor que el consumo renovable del 2020. El consumo energético de fuentes no renovables se redujo 39% respecto al 2019.

Variación del consumo energético no renovable (GJ)

Centros comerciales	2019	2020	2021	Variación de consumo energético 2021 vs. 2019
Plaza Cibeles*	9,391.39	4,697.40	4,510.55	-52%
La Luciérnaga	1,192.31	760.77	593.79	-51%
Puerto Paraíso	15,678.80	10,303.67	10,303.67	-30%
Kukulcán Plaza*	12,296.17	6,416.13	6,913.09	-44%
Puerta Texcoco	2,324.36	1,700.96	1,516.52	-35%
UC Xalapa	269.19	236.09	225.17	-16%
UC Jurica	783.90	507.35	755.89	-4%
UC Juriquilla	648.95	580.92	590.04	-9%
Nima Shops	136.81	121.31	134.18	-2%
Plaza Los Atrios	1,446.18	927.17	873.48	-40%
Galerías Mall Sonora*	9,746.46	2,699.21	3,728.76	-62%
Galerías Tapachula*	3,354.68	1,190.10	54.46	-98%
Las Misiones	4,752.90	2,385.18	3,413.76	-28%
City Center Esmeralda	2,067.95	1,709.70	1,510.68	-27%
Plaza Cedros	681.75	460.72	454.90	-33%
Cruz Del Sur	1,333.91	1,285.46	1,220.22	-9%
Puerta La Victoria	9,553.13	6,867.74	7,364.32	-23%
La Perla	NA	NA	1,044.10	NA
Total	75,706.31	42,885.22	45,808.13	-39%

El aumento del consumo energético de algunos de nuestros inmuebles se debe al regreso a las operaciones habituales posterior a las restricciones derivadas de la pandemia. Los resultados representan la suma de los consumos eléctricos y de combustibles por plaza expresados en GJ.

*Estos cuatro inmuebles implementaron en el segundo semestre de 2020 sistemas fotovoltaicos, es por ello que tienen una disminución significativa en comparación a su año base (2019).

Intensidad energética

Para identificar los inmuebles con una mejor eficiencia del consumo de energía renovable y no renovable, calculamos la intensidad energética, la cual es el resultado de la relación del consumo energético (GJ) y el área de construcción de cada inmueble (m2). En promedio, FibraShop tiene una intensidad energética de 0.04033 GJ/m2 de construcción, también expresada como 11.08 kWh/m2 de construcción, representando una reducción del 6% respecto al año anterior y del 44% en comparación al 2019.

	2019	2020	2021
Intensidad energética (GJ/m^2 de construcción)	0.07	0.043	0.040

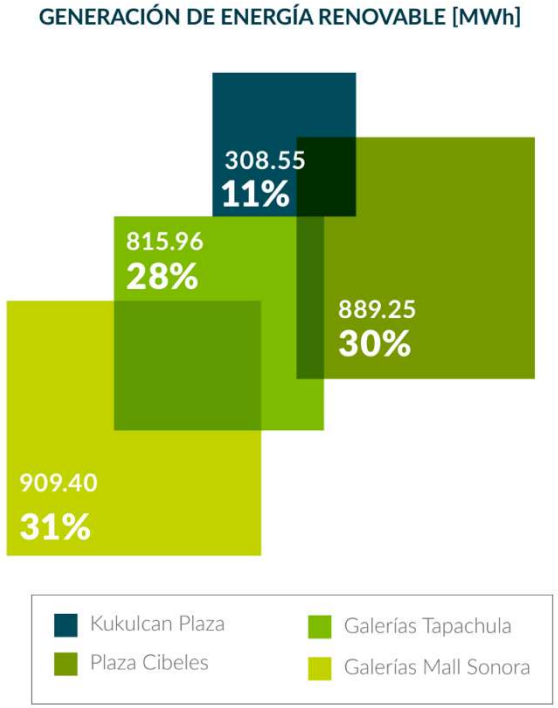
A continuación, se reporta la intensidad energética tomando en cuenta únicamente el consumo de energía eléctrica no renovable por inmueble, con el fin de permitir la comparabilidad con los años 2019 y 2020.

Centros comerciales	Área construcción total (m^2)	Consumo 2021 (GJ)	GJ / m^2 anual (2021)
Plaza Cibeles	116,820.94	4,419.70	0.037
La Luciérnaga	31,964.00	548.37	0.017
Puerto Paraíso	117,347.03	10,760.70	0.091
Kukulcán Plaza	63,822.05	6,874.59	0.107
Puerta Texcoco	75,879.50	1,506.99	0.019
Uc Xalapa	10,335.11	222.33	0.021
Uc Jurica	33,412.92	729.21	0.022
Uc Juriquilla	20,435.00	573.12	0.028
Nima Shops	5,229.00	133.59	0.025
Plaza Los Atrios	58,205.00	834.19	0.014
Galerías Mall Sonora	87,121.72	3,718.60	0.042
Galerías Tapachula	39,277.87	15.96	0.0004
Las Misiones	85,547.00	3,405.45	0.039
City Center Esmeralda	54,410.94	1,490.63	0.027
Plaza Cedros	26,227.14	435.35	0.016
Cruz Del Sur	37,160.59	1,217.20	0.032
Puerta La Victoria	179,092.00	7,301.24	0.040
La Perla	354,265.72	999.65	0.00282*

*La Perla reporta información a partr de 2021.

Sistemas Fotovoltaicos

Durante 2021, en FSHOP consumimos un total de 2,923.16 MWh, proveniente de nuestras instalaciones de paneles solares ubicados en cuatro inmuebles; a continuación presentamos la generación de energía como porcentaje del consumo total por inmueble:



Iluminación LED en nuestras instalaciones

Centros comerciales	Porcentaje de avance	Zona faltante
Plaza Cibeles	80%	Estacionamiento y track comercial zona antigua
La Luciérnaga	100%	
Puerto Paraíso	90%	Estacionamiento techado
Kukulcán Plaza	100%	
Puerta Texcoco	100%	
Uc Xalapa	100%	
Uc Jurica	100%	
Uc Juriquilla	100%	
Nima Shops	100%	
Plaza Los Atrios	100%	
Galerías Mall Sonora	90%	Estacionamiento
Galerías Tapachula	100%	
Las Misiones	100%	
City Center Esmeralda	100%	
Plaza Cedros	100%	
Cruz Del Sur	90%	Estacionamiento
Puerta La Victoria	100%	
La Perla		

*Los porcentajes mostrados son sobre el total de área bruta rentable (ABR) del centro comercial.

Metas en Materia Energética

En FSHOP estamos comprometidos con el medio ambiente y por ello, dentro de nuestros ODS prioritarios nos hemos propuesto metas ambiciosas, cuantificables y medibles, que consideramos tienen un impacto significativo en la reducción del nuestro consumo energético y, por consiguiente, en la contribución positiva al cambio climático y a la reducción del consumo de GEI. Estas metas son:

1. Disminuir la intensidad energética en 45% para 2024
2. Generar al menos 45% de nuestro consumo energético a partir de fuentes renovables para 2024
3. Contar con 100% de iluminación LED en todos nuestros inmuebles para 2024 contar

Para lograr la segunda meta continuaremos con el proyecto que iniciamos desde el 2019 enfocado en disminuir considerablemente nuestro consumo de energía y el gasto operativo que este conlleva. Dadas las condiciones de luminosidad y el espacio disponible para su instalación, el proyecto fue estructurado por etapas; en la primera etapa se seleccionaron cuatro inmuebles que actualmente se encuentran en operación y producen aproximadamente 13% del consumo anual total de FSHOP.

A partir de los que resta del año y durante el año siguiente se instalarán paneles solares adicionales en 13 inmuebles. El proyecto se llevará a cabo en 52 semanas desde la instalación, pruebas y hasta la operación final, y se invertirá un aproximado de 100 millones de pesos. Una vez instalado y en operación, el sistema fotovoltaico total podrá generar hasta el 52.6% de la energía consumida en un año, es decir, más de 11.8 millones de Kwh al año; esto generará una disminución considerable de GEI.

Para efectos de la estrategia y de la comparación de las reducciones, se decidió tomar como año base el 2019, debido a que es el año previo a la Pandemia de COVID 19.Durante los años 2020, 2021, y 2022, las propiedades estuvieron parcialmente cerradas y por ende no representan un consumo de energía anual normal.

Centros comerciales	Consumo KWh anual sin Sistema Fotovoltaico (año base)	Producción KWh anual garantizada con sistema existentes	Producción KWh anual con sistemas por instalar 2022-2023	Total de producción estimada con todos los sistemas	% de generación con sistemas Fotovoltaicos
Puerto Paraiso	4,314,511		836,257	836,257	19.4%
Kukulcán Plaza	3,414,574	516,390		516,390	15.1%
La Perla*	2,424,837		842,837	842,837	34.7%
Plaza Cibeles	2,571,740	876,210	1,679,434	2,555,644	99.4%
Galerías Mall Sonora	2,708,381	885,250	592,289	1,477,539	54.6%
Puerta la Victoria	2,043,238		894,886	894,886	43.8%
Misiones	1,303,697		1,303,697	1,303,697	100.0%
Galerías Tapachula	871,308	770,250		770,250	88.4%
Puerta Texcoco	663,963		564,870	564,870	85.1%
City Center Esmeralda	560,249		566,565	566,565	101.1%
Cruz Del Sur	419,640		419,640	419,640	100.0%
Plaza Atrios	338,466		338,466	338,466	100.0%
UC Jurica	204,720		174,275	174,275	85.1%
Plaza Cedros	182,551		182,551	182,551	100.0%
UC Juriquilla	151,440		138,400	138,400	91.4%
Plaza La Luciérnaga	159,273		159,273	159,273	100.0%
UC Xalapa	72,080		71,605	71,605	99.3%
Nima Shops	36,360				0.0%
Total	22,441,028	3,048,100	8,765,045	11,813,145	52.6%

*Consumo estimado

Si bien, en el Informe de Sostenibilidad 2020 anunciamos que no todas las plazas eran susceptibles a la instalación de paneles solares, se revisó con expertos en la materia y llegamos a la conclusión de que la única plaza en la que no es viable instalar paneles solares es Nima Shops.

Razones por la cuales Contratar o Emitir Deuda Vinculada a la Sostenibilidad

Como se ha mencionado a lo largo de este Marco de Referencia, el consumo de energía eléctrica es una parte muy importante dentro de la estrategia ASG de FSHOP para contribuir a la reducción de los GEI y para mitigar los impactos adversos del cambio climático.

Contando con esta estrategia con los avances que hemos tenido en la implementación de nuestra estrategia ASG, en dónde tenemos métricas muy específicas reportadas en nuestros informes de sostenibilidad, y con metas claras, FSHOP está listo para emitir o contratar deuda vinculada a KPIs y calibrada con SPTs que estén alineados con nuestros ODS prioritarios.

Por otro lado, las Fibras somos vehículos de crecimiento que reparten dividendos de forma periódica, lo que implica que parte central del modelo de negocio es acudir a financiarse a través de los mercados de capitales (ya sea través de levantar capital o de colocar deuda) y de financiamientos bancarios.

Las emisiones o contrataciones de deuda que realicemos al amparo de este Marco de Referencia seguirán las pautas establecidas para los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad por el ICMA 2022 (“Sustainability-Linked Bonds” o “SLBs”) y a los Créditos Vinculados a la Sostenibilidad (“Sustainability-Linked Loans” o “SLLs”) por el LMA, marzo 2022, en las cuales se establecen lineamientos que recomiendan características alineadas sobre las buenas prácticas para la estructuración, divulgación y presentación de informes en los SLBs y SLLs.

Los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBPs, por sus siglas en inglés) y a los Principios de Créditos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLPs, por sus siglas en inglés) son guías de proceso voluntario que describen las mejores prácticas para que los instrumentos financieros incorporen logros futuros en el ámbito de ASG y promuevan la homogeneidad en el desarrollo de los bonos y créditos vinculados a la sostenibilidad, mediante una descripción detallada del proceso de emisión de un SLB/SLL. Nuestro marco, que servirá para futuras emisiones o contratación de deuda bancaria, está basado en los cinco componentes de los SLBPs/SLLPs:

1. Selección de los KPIs
2. Calibración de los SPTs
3. Características de los bonos y/o créditos bancarios
4. Presentación de informes, o “reporting”
5. Verificación

Como hemos mencionado, en FSHOP el uso de la energía es un aspecto muy relevante y estamos convencidos de que al incrementar el uso de energías renovables y limpias podremos tener un gran impacto positivo en el medio ambiente y podremos contribuir de manera significativa a la reducción de gases de efecto invernadero. Por lo anterior, para este marco de referencia utilizaremos algunos de nuestras ODS prioritarios:

ODS	Descripción
	Energía Asequible y no Contaminante
	Ciudades y Comunidades Sostenibles
	Producción y Consumo Responsables
	Acción por el Clima

Marco de Referencia de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad

1.- Selección de Indicador Clave de Desempeños (KPIs)

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

Racionalidad Del KPI

Para los financiamientos bancarios que contrataremos bajo este marco, nos estamos enfocando en uso eficiente de energías limpias y renovables, ya que estamos comprometidos con incrementar sustancialmente el uso de energías limpias y renovables en todas nuestras propiedades.

Reafirmando nuestro compromiso en continuar incrementado el uso de energías limpias y renovables y en disminuir el consumo de energía eléctrica, que es uno de los insumos más importantes en nuestra industria, podremos incrementar nuestro impacto positivo en el ambiente, a la vez que cumplimos nuestro compromiso con los objetivos de sostenibilidad establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (ODS 7 - Energía Asequible y no Contaminate, ODS 11 - Ciudades y Comunidades Sostenibles, ODS 12 - Producción y Consumo Sostenibles y ODS 13 - Acción por el Clima).

Consideramos que mantener y mejorar un KPI del porcentaje de energía limpia y renovable como porcentaje del total de energía consumida es fundamental y material no solo para FSHOP sino también para toda la industria de Fibras y de Bienes Raíces en México y en el mundo. Respaldando estos ambiciosos compromisos nos mantenemos alineados a nuestros objetivos de producción y consumo responsable de energía eléctrica. Estamos convencidos de que al mantener un aumento en el uso de energías limpias y renovables podremos inspirar una inercia positiva en toda nuestra industria. De hecho, hay colegas en México que también están implementando pruebas piloto para instalar sistemas fotovoltaicos en sus propiedades.

Metodología del KPI

Tomaremos en cuanta el total de KWh que consumen todos los inmuebles del portafolio de FSHOP e iremos registrando cuántos de esos KWh provienen de energías limpias y renovables a través de los sistemas fotovoltaicos que tenemos e instalaremos entre el año 2022 y 2023. El primer insumo serán los medidores y recibos de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que nos darán el consumo de KWh que usamos de su red, en dónde estamos suponiendo, para las metas del KPI, que su producción no proviene de fuentes limpias y renovables. El segundo insumo será la generación de energía eléctrica en KWh de cada uno de los sistemas fotovoltaicos que instalaremos en nuestros inmuebles.

Fórmula del KPI

La fórmula para calcular el KPI es la siguiente:

$$Porcentaje\ de\ Energía\ Limpia\ y\ Renovable = \frac{KWh\ consumidos\ provenientes\ de\ nuestros\ sistemas\ fotovoltaicos}{\text{KWh consumidos a CFE} + \text{KWh consumidos provenientes de nuestros sistemas fotovoltaicos}}$$

2.- Calibración de Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (STPS)

Descripción del STP

KPI	Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Consumida
Metas	STP_{2023}: Al menos el 25% del total de la Energía consumida provendrá de Energías Limpias y Renovables STP_{2024}: Al menos el 45% del total de la Energía consumida provendrá de Energías Limpias y Renovables STP_{2030}: Al menos el 50% del total de la Energía consumida provendrá de Energías Limpias y Renovables El objetivo general de FibraShop es alcanzar una métrica de al menos el 50% en para el año 2030.
Año Base	2019
Alineación a ODS	Energía Asequible y No Contaminante 7.1 De aquí a 2030, garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos. 7.2 De aquí a 2030, aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.
Alineación a ODS	Ciudades y Comunidades Sostenibles 11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per capita de las ciudades, prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales
Alineación a ODS	Producción y Consumo Responsables 12.2 De aquí a 2030, lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales
Alineación a ODS	Acción por el Clima 13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países

Las fechas de observación y medición del KPI y las metas de los STPs al referirse al consumo anual de energía, serán anuales por el periodo del primero de enero hasta el 31 de diciembre de cada año. Es decir, con fecha 30 de enero de cada año se medirá:

1. El consumo anual de energía medido en KWh proveniente de nustros sistemas fotovoltaicos.
2. El consumo anual de energía consumido a la CFE.
3. El total de energía reultante de la suma de los dos primeros.
4. El porcentaje de energía limpia y renovable.

Evolución del KPI

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026	2027	2028 - 2030
Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Consumida	0.00%	4.55%	18.89%	18.89%	25.00%	45.00%	46.00%	47.00%	50.00%

Es importante mencionar que la medición histórica del KPI estuvo impactado por los efectos de la pandemia de COVID 19, en gran parte de los años 2020, 2021 y 2022 las propiedades estuvieron parcialmente cerradas por lo que los consumos de energía eléctrica bajaron considerablemente si lo comparamos con los consumos pre-pandemia. Por lo anterior, como se mencionó previamente, se definió 2019 como año base por ser un año de consumo normal de energía en las propiedades.

Por esta razón, los porcentajes de energía renovable de los años 2020 y 2021 son más altos de lo que hubiesen sido si las propiedades hubieran operado al 100% y hubiesen tenido consumos de energía normales. Estimamos que quitando los efectos de la pandemia durante los años 2020, 2021 y 2022 los porcentajes de energía renovable hubiesen sido aproximadamente de 2%, 13% y 14% respectivamente. La diferencia entre los años 2021 y 2020 se debe a que aún instalados los mismos sistemas fotovoltaicos y se fue normalizando el consumo gradualmente. Estimamos que el año 2023 será un año de consumos energéticos normales.

Para lograr las metas establecidas para el KPI, como se mencionó en la sección de Metas en Materia Energética, iniciamos en 2019 un proyecto de instalación de sistemas fotovoltaicos en todos nuestros inmuebles. Dicha estrategia inició con una primera fase con 4 propiedades y durante lo que resta del año 2022 y del año 2023 instalaremos dichos sistemas fotovoltaicos en todo el portafolio que actualmente forma parte de FSHOP. La estrategía de instalación de los sistemas fotovoltaicos está orientada a instalar primero los sistemas más grandes y los que contribuyen en mayor medida a la generación de energía limpia y renovable como porcentaje del consumo total de energía. Es importante mencionar que el crecimiento del KPI para el año 2023 estará influenciado por el periodo de instalación y puesta en marcha de los sistemas por lo que no representará un año completo de los sistemas instalados.

A partir de del año 2026 los crecimientos en el KPI son menores ya que son años en los cuales ya estarían operando al 100% todos los sistemas fotovoltaicos de las propiedades.

En la medida en que incorporemos nuevos inmuebles al portafolio, estaremos monitoreando y evaluando las metas para identificar si estas requerirán algún ajuste. Cualquier revaluación de los KPIs, reformulación de los SPTs y/o ajustes en el alcance o en las bases de medición de los KPIs sera dado a conocer y se harán los ajustes necesarios a este marco de referencia.

FSHOP revisará este Marco, incluyendo su alineación con las versiones actualizadas de los principios pertinentes a medida que se publiquen, con el objetivo de adherirse a las mejores prácticas en el mercado. FSHOP también revisará este Marco en caso de que se produzcan cambios materiales en nuestro negocio, metodología, y en particular los KPIs y/o la calibración del SPT.

En caso de que ciertos eventos de FSHOP, tales como adquisiciones, venta de Inmuebles o cambios regulatorios que impacten de manera sustancial el cálculo del KPI definido, podríamos requerir reformular el SPT(s) o ajustar el alcance o las bases de medición del KPI. Cualquier ajuste será comunicado a través del reporte anual de sustentabilidad de FSHOP y en los reportes trimestrales.

3.- Características de los Bonos y/o Créditos Bancarios

Los bonos y/o créditos bancarios vinculados a la sostenibilidad de FSHOP tendrán características financieras ligadas a por lo menos uno de los SPT(s) definidos en este marco de referencia, resultando en el ajuste del cupón y/o la tasa de interés del crédito bancario si el SPT respectivo no es alcanzado. Salvo que se establezca de otra manera en los documentos específicos de la emisión y/o crédito bancario, FSHOP no estará obligada a usar los recursos de los bonos y/o créditos bancarios vinculados a la sostenibilidad para inversiones en proyectos verdes (al amparo de nuestro Marco de Referencia de Bonos Verdes). La cantidad correspondiente del ajuste al margen y la fecha establecida para ello se especificarán en los documentos relevantes de la emisión y/o contrato de crédito bancario correspondiente.

Si alguno de los SPTs no es alcanzado en la fecha establecida para ello, de acuerdo con el reporte publicado posteriormente a la fecha establecida, deberá pagar la penalización que se especifique en los documentos de la emisión y/o contrato de crédito bancario correspondientes. El mecanismo para el pago de la penalización deberá ser establecido en el los términos y condiciones finales del instrumento que sea ofrecido y/o el contrato de crédito correspondientes.

4.- Presentación de Informes o Reportes

FSHOP publicará anualmente en su sitio web un Reporte de Sostenibilidad y los reportes trimestrales, que deberán incluir:

1. Información sobre los SPTs contra los KPIs seleccionados
2. Cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear otros aspectos del progreso de los SPTs
3. Un certificado de verificación delineando el rendimiento de los KPIs en relación al SPTs

La Información incluirá, cuando sea posible:

1. Una ilustración de los impactos de sostenibilidad positivos de la mejoría en el rendimiento
2. Una explicación cuantitativa y cualitativa de la contribución a los factores principales
3. Cualquier revaluación de los KPIs y/o la reformulación de los SPTs o ajustes en el alcance o en las bases de medición de los KPIs

5.- Verificación

El marco de los bonos vinculados a la sostenibilidad de FSHOP será revisado por un tercero independiente experto, quien otorgará su opinión (“Second Party Opinion” o “SPO”), confirmando la alineación de este marco con los SLBP 2020/SLLP 2021 administrados por el ICMA/LMA.

Anualmente, FSHOP realizará la verificación externa e independiente del nivel de rendimiento del SPTs para dicho KPIs por un asesor externo con experiencia relevante. La verificación se realizará en la forma de “garantía limitada” (“limited assurance”). La verificación del rendimiento estará disponible al público en nuestro sitio de internet www.fibrashop.mx . Dicha verificación también estará incluida en la verificación del Informe Anual de Sostenibilidad que cada año publicará FSHOP.

FSHOP también se compromete a que los indicadores históricos (últimos 3 años) del KPI tendrá una verificación externa e independiente realizada por un asesor externo con experiencia relevante.

DISCLAIMER

La información y las opiniones contenidas en este Marco de Financiamiento Sostenible de FSHOP (el "Marco") se proporcionan a la fecha de este Marco y están sujetas a cambios sin previo aviso. Ni FSHOP ni ninguna de sus filiales asumen responsabilidad u obligación alguna de actualizar o revisar dichas declaraciones, independientemente de que éstas se vean afectadas por los resultados de nueva información, acontecimientos futuros o de otro tipo. Este Marco representa la política e intención actual de FSHOP, está sujeto a cambios y no pretende, ni puede ser invocado, para crear relaciones legales, derechos u obligaciones. Este Marco pretende proporcionar información general y no exhaustiva. Este Marco puede contener o incorporar por referencia información pública que no ha sido revisada, aprobada o respaldada por FSHOP por separado y, en consecuencia, no se ofrece declaración, garantía o compromiso alguno, expreso o implícito, y FSHOP no acepta responsabilidad alguna en cuanto a la imparcialidad, exactitud, razonabilidad o integridad de dicha información. Este Marco puede contener declaraciones sobre acontecimientos y expectativas futuras que son "declaraciones prospectivas". Las declaraciones prospectivas se identifican generalmente mediante la inclusión de palabras como "objetivo", "anticipar", "creer", "impulsar", "estimar", "esperar", "meta", "pretender", "puede", "planear", "proyectar", "estrategia" y "hará" o declaraciones similares o variaciones de dichos términos y otras expresiones similares. Las declaraciones prospectivas implican intrínsecamente riesgos e incertidumbres que podrían hacer que los resultados reales difieran materialmente de los previstos en dichas declaraciones. Ninguna de las proyecciones, expectativas, estimaciones o perspectivas de futuro contenidas en este documento deben considerarse como previsiones o promesas, ni deben considerarse como una indicación, seguridad o garantía de que las hipótesis sobre las que se han elaborado dichas proyecciones, expectativas, estimaciones o perspectivas de futuro sean correctas o exhaustivas o, en el caso de las hipótesis, estén plenamente previstas en este Marco. Factores que incluyen (pero no se limitan a) las condiciones económicas, políticas y de mercado, cambios en la política gubernamental, cambios en las leyes, normas o reglamentos, la falta de proyectos elegibles disponibles, el fracaso para completar o implementar proyectos y otros desafíos, podrían limitar la obtención de algunos o todos los beneficios esperados de estas iniciativas, incluyendo el financiamiento y la finalización de los proyectos elegibles. Este Marco no constituye una recomendación sobre valor alguno de FSHOP ni de miembro alguno de FSHOP.