



REPORTE

BONO VERDE

FIBRA STORAGE
2022

MENSAJE DE LA DIRECCIÓN GENERAL

Durante el 2022, FIBRA Storage continuó desarrollando su plan de crecimiento a través de la aplicación adecuada por la colocación de sus Bonos Verdes (STORAGE 21V y STORAGE 21-2V), enfocando dicha inversión en las mejoras continuas en nuestros proyectos cuyas condiciones ambientales y sociales han generado una mayor eficiencia en el consumo y generación de energía así como en el ahorro de agua, respetando el entorno social, ambiental y las condiciones urbanas en cada una de las demarcaciones donde operamos.

Confirmamos nuestro compromiso con la mejora continua en la construcción y operación de minibodegas para auto almacenaje en México, logrando la sustentabilidad de nuestros inmuebles y desarrollo de proyectos, fomentando además, el crecimiento económico, por lo que nos encontramos en una evolución constante para implementar a nuestra estrategia de crecimiento y de negocio los principios de sostenibilidad que nos permitan crear un valor económico y social para nuestros grupos de interés con el mayor apego y consideración al cuidado y beneficio del medio ambiente.

Nuestra estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG” o “ESG” por sus siglas en inglés) es una herramienta fundamental para generar confianza en nuestros inversionistas y grupos de interés, ya que para nosotros es importante ofrecer potenciales oportunidades de inversión relacionadas con el medioambiente, así como la seguridad y transparencia de nuestra plataforma a través de un buen gobierno corporativo, sin dejar de lado, el entorno de nuestra comunidad y bienestar y participación de nuestros colaboradores.

En este informe compartimos la asignación de los recursos de nuestros Bonos Verdes, así como su impacto ambiental en cumplimiento a nuestros compromisos adquiridos conforme a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (“ODS”) de las Naciones Unidas.

Desde la emisión y colocación de los Bonos Verdes en FIBRA Storage iniciamos un proceso para asegurar la reducción del impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida de cada una de nuestras construcciones y la operación de nuestras sucursales, generando además, la información a todos nuestros grupos de interés sobre los financiamientos en proyectos verdes mediante el cumplimiento a su Marco

de Referencia lo que permite una mayor participación en los procesos de desarrollo, enfocándonos en las iniciativas de inversión para el uso dichos recursos e informando de manera transparente el destino y cumplimiento de los mismos conforme al compromiso de generar un mayor beneficio en iniciativas relacionadas energías renovables que permiten mitigar emisiones de dióxido de carbono, así como proyectos sustentables de agua potable y saneamiento que impactan en mejores servicios de agua y su aprovechamiento.

Si bien hemos logrado un gran avance, sabemos que aún hay mucho más por hacer y que no podemos hacerlo solos. La participación es más importante que nunca y continuaremos trabajando con nuestros colaboradores, asociaciones, gobierno y con las comunidades donde operamos, generando mejores condiciones y aprovechando todas las herramientas a nuestra disposición para progresar.

Nos complace compartir este informe de nuestros Bonos Verdes con nuestros inversionistas y partes interesadas, los resultados de su inversión y los impactos que han generado, a fin de fortalecer el compromiso de informar con transparencia y objetividad nuestro cumplimiento y desempeño de inversión en proyectos sostenibles, buscando siempre un mayor entendimiento de nuestro negocio, reducir nuestros riesgos y maximizar nuestro crecimiento en todos los niveles.



DIEGO ISITA PORTILLA
DIRECTOR GENERAL
FIBRA STORAGE

ACERCA DE NUESTROS BONOS VERDES



En el año 2002 surge la marca U-Storage® operando una plataforma a través de distintos inmuebles con el objetivo de ofrecer soluciones de espacio a través de la renta de minibodegas bajo el concepto de autoalmacenaje basando su modelo de negocio en el desarrollo para proveer espacios en ubicaciones estratégicas para los segmentos de vivienda y de negocios. La creciente demanda por este tipo de espacios es resultado de diferentes motivos relacionados con una acelerada urbanización y gentrificación, incluyendo la verticalización de las ciudades (la cual está acompañada del encarecimiento de bienes inmuebles y de espacios cada vez más reducidos) y del uso cada vez mayor de servicios de e-commerce y logística.

La plataforma ha desplegado una estrategia de crecimiento para atender las necesidades actuales, capitalizando este crecimiento mediante la colocación de una oferta pública a través de un vehículo público de inversión, constituyendo así una Fibra Inmobiliaria con clave de pizarra "STORAGE 18", siendo FIBRA Storage actualmente un fideicomiso mexicano especializado en operar y desarrollar minibodegas en México.

Específicamente, las Fibras Inmobiliarias y sus grupos de interés reconocen cada vez más la importancia de los esfuerzos ASG holísticos e interconectados. Las Fibras tienen la oportunidad de utilizar su experiencia en el desarrollo de políticas de gobernanza sólidas e iniciativas sociales para ayudar a mejorar las comunidades a las que sirven y de las que dependen hoy y en el futuro. En tiempos de rápida evolución, invertir en prácticas ASG sólidas para desarrollar la resiliencia operativa, financiera y comunitaria es más crítico que nunca. Además, a medida que la acción climática continúe atrayendo la atención mundial, se considerará a las Fibras como contribuyentes importantes para resolver los desafíos ambientales y desarrollar la resiliencia contra los riesgos relacionados con el clima.

**ACERCA DE
NUESTROS
BONOS VERDES**

Nuestro Fideicomiso fue creado de manera privada desde el 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Actualmente es un vehículo con apalancamiento conservador que se especializa en operar y desarrollar mini-bodegas con un modelo de gobierno basado en la transparencia. Al finalizar el tercer trimestre de 2020 ya operaba 16 sucursales (aproximadamente 100 mil metros cuadrados de área bruta rentable) y tenía 5 reservas territoriales (el “Portafolio Inicial”).

Conforme a la estrategia de crecimiento de FIBRA Storage, en el mes de junio de 2021 FIBRA Storage realizó la colocación de p\$1,500 millones en el mercado público local mediante la emisión de bonos verdes a cuatro (“STORAGE 21V”) y siete años (“STORAGE 21-“V”) cada uno (las emisiones identificadas al amparo de dicho programa en su conjunto se identifican como los “Bonos Verdes”). Con esta colocación de Bonos Verdes, FIBRA Storage incrementó la flexibilidad de su balance general y mejoró su perfil de deuda al extender el plazo promedio ponderado (financiero) de la deuda de 3.1 a 6.3 años.

CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS VERDES

<p>El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage colocó sus primeros Bonos Verdes siendo la primera emisión de este tipo de instrumentos de deuda realizado por una FIBRA inmobiliaria</p>	STORAGE 21V	
	Emisor:	Fideicomiso CIB/572 “FIBRA STORAGE”
	Fecha de colocación:	8 de junio de 2021
	Moneda:	Pesos de los Estados Unidos Mexicanos
	Vencimiento:	30 de mayo de 2028 (~7 años)
	Monto Colocado:	P\$1,171,000,000
	Calificación:	HR Ratings (AA) / Fitch (AA-)
	Tasa:	8.64%
	STORAGE 21 – 2V	
	Emisor:	Fideicomiso CIB/572 “FIBRA STORAGE”
	Fecha de colocación:	8 de junio de 2021
	Moneda:	Pesos de los Estados Unidos Mexicanos
	Vencimiento:	3 de junio de 2025 (~4 años)
	Monto Colocado:	P\$329,000,000
Calificación:	HR Ratings (AA) / Fitch (AA-)	
Tasa:	TIIE 28 días + 150 puntos base	

Los recursos obtenidos de la emisión y colocación de Bonos Verdes han sido y serán destinados al financiamiento o refinanciamiento de proyectos nuevos o existentes que forman parte del patrimonio de FIBRA Storage que cumplan (o tengan el potencial de cumplir una vez aplicados dichos recursos) con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes realizado por FIBRA Storage para dicha emisión.

En apego a las mejores prácticas de Gobernanza y alineados a los principios de ASG, la facultad de tomar decisiones del negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes, es por eso que derivado de la emisión y colocación de los Bonos Verdes y en cumplimiento al Marco de Referencia de FIBRA Storage, fue creado el Comité de Inversiones como un comité auxiliar para emitir opiniones al Comité Técnico del Fideicomiso FIBRA Storage para aplicar los recursos de los Bonos Verdes a los proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sostenible contando dicho Comité Inversiones para tal efecto, con un miembro especialista en materia sustentable a fin de garantizar la aplicación de los Bonos Verdes.

Adicionalmente, el pasado 13 de mayo de 2022, FIBRA Storage concluyó la primera parte de su proceso de internalización de su Administración mediante la celebración de un nuevo contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 conforme a la designación realizada por el Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que a partir de dicha fecha el Fideicomiso CIB/2981 asumió las funciones de Administrador interno del Fideicomiso, el cual cuenta con un equipo directivo encargado de cumplir con la Regulación y permitir un crecimiento con base a objetivos estratégicos.

Desde la emisión de los Bonos Verdes FIBRA Storage ha destinado dichos recursos al desarrollo de las sucursales de su Portafolio Inicial y de los inmuebles que se han integrado a su patrimonio, por lo que al 31 de diciembre de 2021 las principales aprobaciones de su Comité de Inversiones y del Comité Técnico de FIBRA Storage se fijaron sobre (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 el contenido del presente informe, se han refinanciado con los recursos de los Bonos Verdes para el caso de los activos del Portafolio Inicial y adicionalmente se han aplicado estos flujos en los nuevos proyectos que contemplen los elementos antes mencionados.

Conforme al plan de crecimiento de FIBRA Storage al cierre del ejercicio 2022 su portafolio se encontraba integrado por 34 propiedades, de los cuales 8 son terrenos e incluyendo el portafolio operado bajo la marca Guardabox® la cual cuenta con 5 sucursales, de las cuales 4 se encuentran en Guadalajara y 1 se encuentra en San Luis Potosí, el resto del portafolio de las sucursales operadas bajo la marca U-Storage® se encuentran ubicadas en 3 ciudades del interior de la República Mexicana y en 14 Municipios del Área Metropolitana de la Ciudad de México.

**34****PROPIEDADES**AL CIERRE DEL
EJERCICIO 2022**5****CIUDADES**
DEL INTERIOR DE LA
REPÚBLICA MEXICANA.



NUESTRO MARCO DE REFERENCIA



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 fijado un 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 FIBRA Storage y todo su portafolio a través de un enfoque en la sostenibilidad. Conforme a lo anterior, los recursos obtenidos a través de los Bonos Verdes serán invertidos de conformidad con su Marco de Referencia en términos de los cuatro pilares clave de los GBP:



1.

Uso de Recursos



2.

Procesos de Selección y evaluación de proyectos



3.

Gestión de recursos



4.

Publicación de informes

NUESTRO MARCO DE REFERENCIA

Nuestra plataforma de desarrollo es especializada y se encuentra fortalecida por subcontratistas independientes con experiencia para la construcción y equipamiento de nuestros inmuebles y para el desarrollo de futuros proyectos, por lo que se cuenta con los procesos y equipos necesarios para llevar a cabo el desarrollo del portafolio actual que forma parte del patrimonio de FIBRA Storage y mantiene estratégicamente la estructuración y supervisión de los proyectos para así continuar creciendo nuestro número de sucursales y mantener el estándar de construcción y ejecución, maximizando el espacio para desarrollar diferentes mini-bodegas en cumplimiento a las iniciativas de sostenibilidad contenidas en el Marco de Referencia de FIBRA Storage.

Asimismo, FIBRA Storage reporta conforme a los estándares de Global Reporting Initiative (“GRI”) en su última versión actualizada, así como los estándares Sustainability Accounting Standards Board (“SASB”) relacionados con el desarrollo constructivo de sus propiedades y la operación de sus nuestras sucursales. Conforme a dichos estándares se busca que los Bonos Verdes se encuentren alineados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (“ODS”) de las Naciones Unidas por lo que conforme a la estrategia de sostenibilidad, se han identificado proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad conforme a su Marco de Referencia en tres categorías que permiten tener el mayor impacto: (i) estrategia de construcción de bodegas sostenibles priorizando el uso de energías renovables; (ii) eficiencia energética; y, (iii) la adaptación de tecnologías de recolección de aguas pluviales para el uso eficiente de los recursos hídricos.



Todos los proyectos financiados con los recursos de los Bonos Verdes deben cumplir con el Marco de Referencia de FIBRA Storage, por tal razón, los especialistas de FIBRA Storage y en particular los Miembros del Comité de Inversiones con la asesoría y soporte de su Miembro especialista en materia sustentable, revisan los proyectos para determinar cuáles cumplen con los criterios de elegibilidad sostenible de su Marco de Referencia y seleccionar aquellos que pueden ser financiados con recursos de los Bonos Verdes.

Consciente de su aporte de valor a través de los servicios de auto almacenaje, FIBRA Storage es sensible a los cambios ambientales y regulatorios aplicables durante la etapa de construcción de sus Activos Inmobiliarios, de los cuales se busca estar alineados y actualizados de acuerdo con la normatividad vigente. Así mismo, consciente de los retos de la descarbonización de la industria inmobiliaria, FIBRA Storage busca cada vez más que sus activos sean sustentables, por lo que, apoyándose en su infraestructura para disminuir la huella de carbono en línea con los GBP, esta comprometida en alcanzar las siguientes metas hacia el 2025 y que se han venido ejecutando desde el 2021 con base a los siguientes proyectos y criterios de elegibilidad:

Proyectos elegibles alineados a los Green Bond Principles	Criterios de elegibilidad y ejemplos para FIBRA Storage	ODS aplicables
<p>Energías renovables</p> 	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lograr que el 40% de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables. Generar a través de paneles solares energía limpia para autoconsumo.
<p>Eficiencia energética</p> 	<p>Financiamiento o refinanciamiento de proyectos que tengan o puedan ser adaptados con tecnologías de eficiencia energética como LED o sensores de movimiento para reducir la generación de calor y emisiones GEI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Reducir nuestras emisiones de GEI respecto a nuestra línea base de 2020 Línea base de emisiones 2020: 3.95 KgCO2e/ m² GLA. Reducir nuestra intensidad energética en un 40% respecto a nuestra línea base 2020 de 8.62 KWh/m² GLA. Lograr nuestro objetivo de 3.45KWh/ m² GLA provenientes de energías renovables.
<p>Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales</p> 	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lograr que el 80% de nuestro consumo de agua provenga de agua pluvial. Tener una reserva del 70% de consumo proveniente de agua pluvial

USO DE RECURSOS

CATEGORÍAS VERDES ELEGIBLES*:

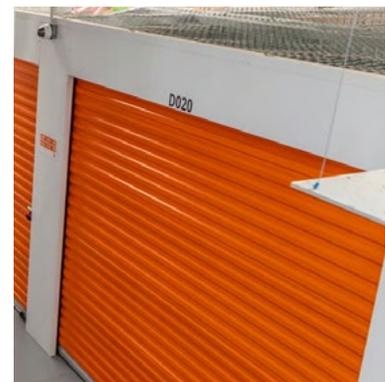


*Las categorías verdes elegibles podrán incluir otros proyectos conforme vayan produciéndose actualizaciones en los GBP del ICMA.

Desde junio de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022, FIBRA Storage trabajó y ejecuto la instalación de paneles solares, tanto en proyectos ya construidos como en nuevos desarrollos (para más información referirse a la sección de "Importe aplicado sobre proyectos verdes elegibles" de este informe), con lo cual se está consiguiendo alcanzar el objetivo para que por lo menos el 40% del consumo de energía del portafolio de FIBRA Storage provenga de energía solar. Asimismo, se implementaron distintas estrategias cada vez más eficientes con el consumo de energía de nuestros activos, para lo cual durante el ejercicio 2022 dio continuidad al cambio de iluminación de las Sucursales tanto de la marca U-Storage® como Guardabox® por energía LED, acompañado de sensores de movimiento y fotoceldas para iluminación exterior. Mediante estos esfuerzos conjuntos, hacia el 2025 FIBRA Storage espera alcanzar su objetivo de que 3.45 KWh/m² de su consumo energético provenga de generación de energía renovable.

Adicionalmente, conscientes del estrés hídrico que vive nuestro país, además de los sistemas pluviales de captación de agua operando en nuestras sucursales, durante el 2022 incorporamos dos sistemas más en nuestras nuevas sucursales identificadas como Vasconcelos y Mariano Escobedo, las cuales iniciaron operación en diciembre de 2022, conforme a esto, de acuerdo a los cálculos de precipitación pluvial del año 2022 y a los gastos que tenemos en cada sucursal lo anterior equivale a 96.24 m³ considerando que solo captaron agua de lluvia un mes. Comparado con en el año 2021, durante el 2022 se incrementó la recolección de agua de lluvia en un 3.1% para contar con una captación total de agua de lluvia de 3,200 m³, por lo que día con día, FIBRA Storage se está acercando más a alcanzar su ambiciosa meta de que el 80% de su consumo de agua provenga de los sistemas de captación pluvial.

22%
DEL CONSUMO ENERGÉTICO TOTAL
PROVIENE DE PANELES SOLARES.





PROCESOS DE SELECCIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS Y GESTIÓN DE RECURSOS 2022



EL ÓRGANO RESPONSABLE DE ASEGURAR QUE EL USO DE LOS RECURSOS OBTENIDOS POR LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS VERDES SEA INVERTIDO EN ESTRICTO SENTIDO A LO DEFINIDO EN EL MARCO DE REFERENCIA DE FIBRA STORAGE ES EL COMITÉ DE INVERSIÓN.

El Comité de Inversiones como un comité auxiliar de FIBRA Storage, es el encargado de analizar cada proyecto para su posible inversión y emite sus opiniones y recomendaciones al Comité Técnico respecto a la viabilidad y cumplimiento de las posibles inversiones o proyectos conforme al Marco de Referencia y los criterios de elegibilidad. El Comité de Inversiones tiene la responsabilidad de medir los impactos ambientales de cada proyecto, 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 validar la aplicación de los recursos en fines sustentables.

Los recursos provenientes de los Bonos Verdes son aplicados con base al Marco de Referencia y se encuentran supervisados y propuestos por el Comité de Inversiones 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. Conforme a lo anterior, al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los recursos disponibles en la cuenta de inversión que concentra únicamente los recursos de los Bonos Verdes es de p\$377,652,899.83 incluyendo los rendimientos generados a dicha fecha (para más información sobre el detalle de dicho saldo referirse a la sección de “Importe aplicado sobre proyectos verdes elegibles” de este informe).



Comité de inversiones

Conforme a las Resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores el 29 de abril de 2021 se aprobó la creación del Comité de Inversiones y se formalizó su integración y facultades mediante el Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572 FIBRA Storage celebrado el 10 de junio de 2021, siendo el Comité de Inversiones el encargado de emitir opiniones al Comité Técnico para aprobar los proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable que generen un impacto ambiental en cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible y definir las inversiones que sean destinadas en Activos Inmobiliarios en los cuales estén implicados los recursos del Bono Verde. Dicho Comité quedo integrado por un mínimo de tres Miembros Propietarios y un Miembro especialista en materia sustentable, éste último con voz, pero sin voto, todos ellos designados por el Comité Técnico. Durante el ejercicio 2022 el Comité de Inversiones se encontraba conformado por los siguientes Miembros hasta el pasado 31 de diciembre de 2021:

COMITÉ DE INVERSIONES 2022

JAIME ISITA ORTEGA	(Presidente)
SANTIAGO RIVEROLL MENDOZA	(Secretario)
PABLO ZALDÍVAR ORUE	(Miembro Patrimonial)
MARÍA TÉLLEZ MORALES	(Miembro Independiente)
MICHEL FORAT MORALES	(Miembro Especialista Sustentable)

Mediante resoluciones del Comité Técnico del pasado 27 de abril de 2023, fueron designados los Miembros del Comité de Inversiones, mismos que fueron ratificados en Asamblea de Tenedores del pasado 28 de abril de 2023 para quedar presidido por un Miembro Independiente del Comité Técnico y conformado de la siguiente manera a la fecha de presentación de este informe:

COMITÉ DE INVERSIONES 2023

JORGE QUINZAÑOS ORIA	(Presidente - Miembro Independiente)
JAIME ISITA ORTEGA	(Miembro Patrimonial)
SANTIAGO RIVEROLL MENDOZA	(Miembro Patrimonial)
PABLO ZALDÍVAR ORUE	(Miembro Independiente)
MICHEL FORAT MORALES	(Miembro Especialista Sustentable)

Desde la creación del Comité de Inversiones y a la presentación de este informe, ha sesionado en siete ocasiones de las cuales dos fueron celebradas durante el ejercicio 2022, quedando documentadas sus resoluciones y opiniones mediante el Acta de Sesión respectiva, las cuales cuentan con las recomendaciones del Miembro Especialista en Materia Sustentable para asegurar que los proyectos en los cuales se inviertan los recursos de los Bonos Verdes cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable. Para mayor referencia de las opiniones emitidas por el Comité de Inversiones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, se adjunta como “Anexo” el informe de actividades 2022 debidamente firmado por su entonces Presidente, el señor Jaime Isita Ortega.

proyectos sean elegibles, FIBRA Storage cuenta con un listado ambiental para calificar la viabilidad de los proyectos y de las inversiones en los cuales se ocupen los recursos del Bono Verde.

Por lo anterior, en todo momento se cumple con los planes de manejo ambiental de las dependencias correspondientes y contamos con un manual de seguridad e higiene para todas nuestras obras.

Adicionalmente, como una buena práctica de Gobernanza y en cumplimiento a los lineamientos ASG, este Comité de Inversiones evalúa y emite opiniones para ser aprobadas por el Comité Técnico respecto a todas las inversiones realizadas con los recursos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso (sin importar que sean recursos de los Bonos Verdes), lo que permite dar transparencia en la utilización de los flujos e inversiones en proyectos o adquisición de Activos Inmobiliarios para cumplir con los fines y plan de crecimiento de FIBRA Storage.



Importe aplicado sobre proyectos verdes elegibles

Derivado de la emisión de los Bonos Verdes en junio de 2021, fueron erogados diversos gastos por concepto de dicha colocación por la cantidad total de p\$22,786,734, asimismo, como parte de los compromisos derivados de la emisión de los Bonos Verdes se liquidó el saldo insoluto por un monto total de p\$500,438,348 del crédito amortizable bancario que FIBRA Storage contrató en el 2016 y fueron generados al 31 de diciembre de 2021 intereses sobre el saldo remanente en la cuenta de inversión donde se concentran los recursos de los Bonos Verdes, por lo que el monto total disponible al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

CONCEPTO	MONTO*
Recursos Bonos Verdes	1,500,000,000
Liquidación anticipada crédito	-500,438,348
Erogación proyectos al 31/12/2021	-285,183,126
Gastos de colocación	-22,786,734
Intereses Generados	18,419,578
TOTAL DISPONIBLE AL 2021:	\$710,011,370

*Cantidades en pesos de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos

Sobre dicho saldo, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, los recursos de la emisión de los Bonos Verdes asignados previa recomendación y opinión del Comité de Inversiones y posterior aprobación del Comité Técnico de FIBRA Storage, fueron por un monto total de p\$373,535,876 destinados a catorce proyectos que incluyen la continuidad de desarrollo en **nueve proyectos aprobados** con anterioridad y la inversión en **cinco nuevos proyectos**, mismos que se realizaron conforme a lo siguiente:

INMUEBLE	MONTO*	DESTINO	
Vertiz (Roma)	(\$709,504)	 ADQUISICIÓN	
Anzures	(\$1,433,786)		 DESARROLLO
Interlomas	(\$2,793,686)		 DESARROLLO
México - Tacuba	(\$965,474)		 DESARROLLO
Lindavista	(\$3,688,824)		 DESARROLLO
Vasconcelos (Condesa)**	(\$89,773,694)		 DESARROLLO
Revolución	(\$931,497)		 DESARROLLO
Mariano Escobedo	(\$75,287,994)		 DESARROLLO
Narvarte**	(\$15,844,364)		 DESARROLLO
Coapa**	(\$62,356,511)		 DESARROLLO
Río San Joaquín	(\$76,230,581)	 ADQUISICIÓN	 DESARROLLO
Ocoyoacac (Lerma II)**	(\$13,131,738)		 DESARROLLO
Guardabox	(\$906,791)	 ADQUISICIÓN	
Insurgentes**	(\$29,481,431)	 ADQUISICIÓN	
TOTAL:	\$373,535,876		

*Cantidades en pesos de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos

**Nuevos proyectos 2022

Conforme a los inmuebles detallados anteriormente, a la fecha de este informe se continúa ejerciendo el monto asignado a cada proyecto presentado desde el 2021 y, durante el 2022, se ejercieron las partidas adicionales en los inmuebles identificados como Vasconcelos, Narvarte, Coapa y Ocoyoacac los cuales cumplen con los criterios de elegibilidad conforme al Marco de Referencia de FIBRA Storage alineados a los ODS de la siguiente manera:

VASCONCELOS (CONDESA)



OBJETIVOS	PARTIDA
 <p>ENERGÍAS RENOVABLES</p>	<p>Sistema fotovoltaico constituido por 80 Paneles Solar Monocristalino y sistema de inversor capaz de generar el 100% de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE.</p>
 <p>GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES</p>	<p>Sistema alternativo de captación pluvial, consistente en la instalación de cisternas y filtros para captar el agua pluvial y reutilizarla en la descarga de inodoros. Muebles y accesorios ahorradores de agua, llaves de lavabo economizadoras y mingitorios secos.</p>
 <p>EFICIENCIA ENERGÉTICA</p>	<p>Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía.</p>

NARVARTE



OBJETIVOS

PARTIDA



ENERGÍAS RENOVABLES

Sistema fotovoltaico constituido por 40 Paneles Solar Monocristalino y sistema de inversor capaz de generar el 100% de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE.



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES

Sistema operando con una cisterna de 25 mil litros con un proceso de filtrado para la captación de agua pluvial para ser utilizada en la descarga de inodoros y lavado de patios.



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES

Muebles y accesorios ahorradores de agua, llaves de lavabo economizadoras y mingitorios secos.



EFICIENCIA ENERGÉTICA

Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía.

COAPA



OBJETIVOS

PARTIDA



ENERGÍAS RENOVABLES

Sistema fotovoltaico constituido por 130 Paneles Solar Monocristalino y sistema de inversor capaz de generar el 100% de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES

Complemento del sistema alternativo pluvial existente, para almacenar agua de re uso y dar servicio a muebles sanitarios (WC) y sistema contra incendio, se considera también el uso de muebles ahorradores sanitarios de bajo consumo y accesorios economizadores.



EFICIENCIA ENERGÉTICA

Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía en el área de ampliación.

OCOYOACAC (LERMA II)



OBJETIVOS

PARTIDA



ENERGÍAS RENOVABLES

Sistema fotovoltaico constituido por 87 Paneles Solar Monocristalino y sistema de inversor capaz de generar el 100% de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE.



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES

Sistema alternativo de captación pluvial, consistente en la instalación de cisternas y filtros para captar el agua pluvial y reutilizarla en la descarga de inodoros. Muebles y accesorios ahorradores de agua, llaves de lavabo economizadoras y mingitorios secos.



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA Y DE LAS AGUAS RESIDUALES

Planta de tratamiento de aguas residuales y sistema potabilizador.

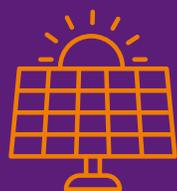


EFICIENCIA ENERGÉTICA

Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía.

Referente al proyecto Guardabox, los fondos derivados de los Bonos Verdes aplicados durante el ejercicio 2022 corresponden a los pagos aprobados por el Comité de Inversiones en sesión del 23 de julio de 2021, en el cual se aprobó la parcialización de pagos por la adquisición de los activos en los cuales se ha realizando el cambio de iluminación LED y la instalación de paneles solares durante el 2022 en 5 centros ubicados 4 de ellos en Guadalajara y 1 adicional en San Luis Potosí que operan bajo la marca Guardabox®, asimismo, a la fecha de emisión de este informe, ya fue aprobado por el Comité de Inversiones la aplicación y desarrollo de partidas alineadas a nuestros compromisos de los ODS en cumplimiento a nuestro Marco de Referencia para realizar la ampliación en uno de estos inmuebles identificado con el nombre de Aviación.

Igualmente, en el proyecto identificado como Insurgentes, se realizó la adquisición de dicho inmueble en el mes de diciembre de 2022 con recursos de los Bonos Verdes a fin de que en el ejercicio 2023 se desarrolle y aplique en partidas alineadas de la misma manera a nuestros ODS.



5
CENTROS
CON CAMBIO DE
ILUMINACIÓN LED E
INSTALACIÓN DE PANELES
SOLARES DURANTE 2022.

CONCEPTO	MONTO*
Recursos Bonos Verdes	1,500,000,000
Gastos de colocación	(22,786,734)
Erogación al 31/12/2021	(785,621,475)
Intereses Generados 2021	18,419,578
Erogación proyectos al 31/12/2022	(373,535,876)
Intereses Generados 20233	41,177,406
TOTAL DISPONIBLE 31/12/2022:	\$377,652,899

*Cantidades en pesos de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos

INDICADORES CLAVE DE DESEMPEÑO AMBIENTAL

Las inversiones realizadas por FIBRA Storage están enfocadas en disminuir las emisiones que generan sus procesos productivos y operativos a través de sistemas de captación pluvial, energía renovable (paneles solares) y disminución de residuos.

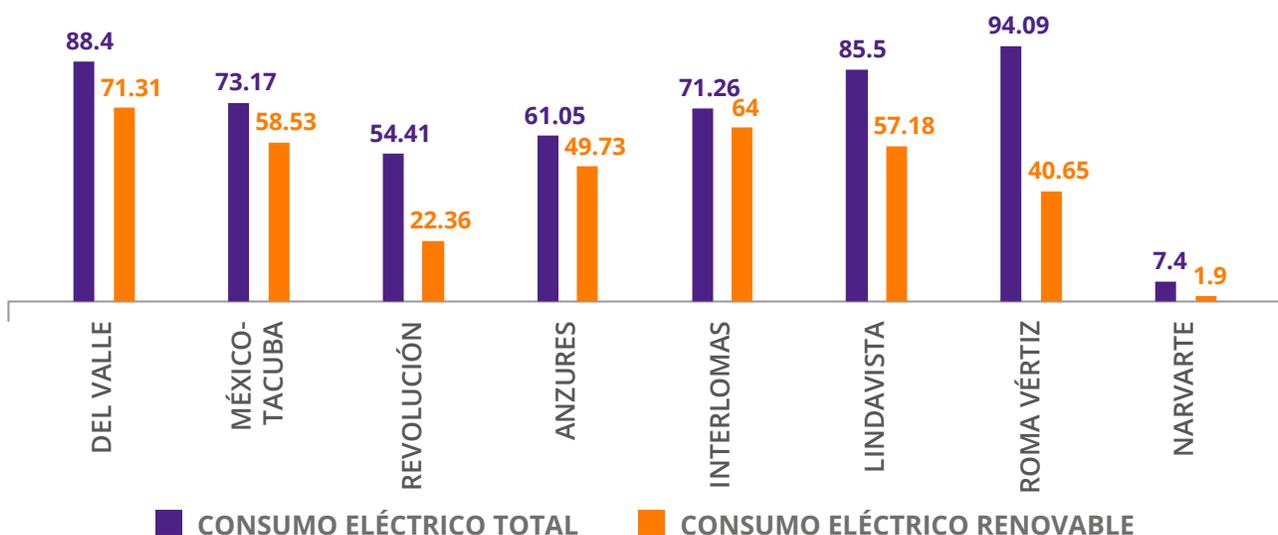


Energías Renovables:

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.

La siguiente tabla muestra el consumo de energía anual de cada sucursal que cuenta con sistemas fotovoltaicos, así como la cantidad de energía renovable consumida y el porcentaje que esta representa del consumo total. Como se observa, todas las sucursales, salvo una — Narvarte— han cumplido con la meta de que al menos el 40% de su consumo de energía provenga de paneles solares. Cabe destacar que, del consumo energético de todas las sucursales y proyectos en desarrollo de la compañía, el 21% proviene de fuentes renovables.

Consumo energético 2022



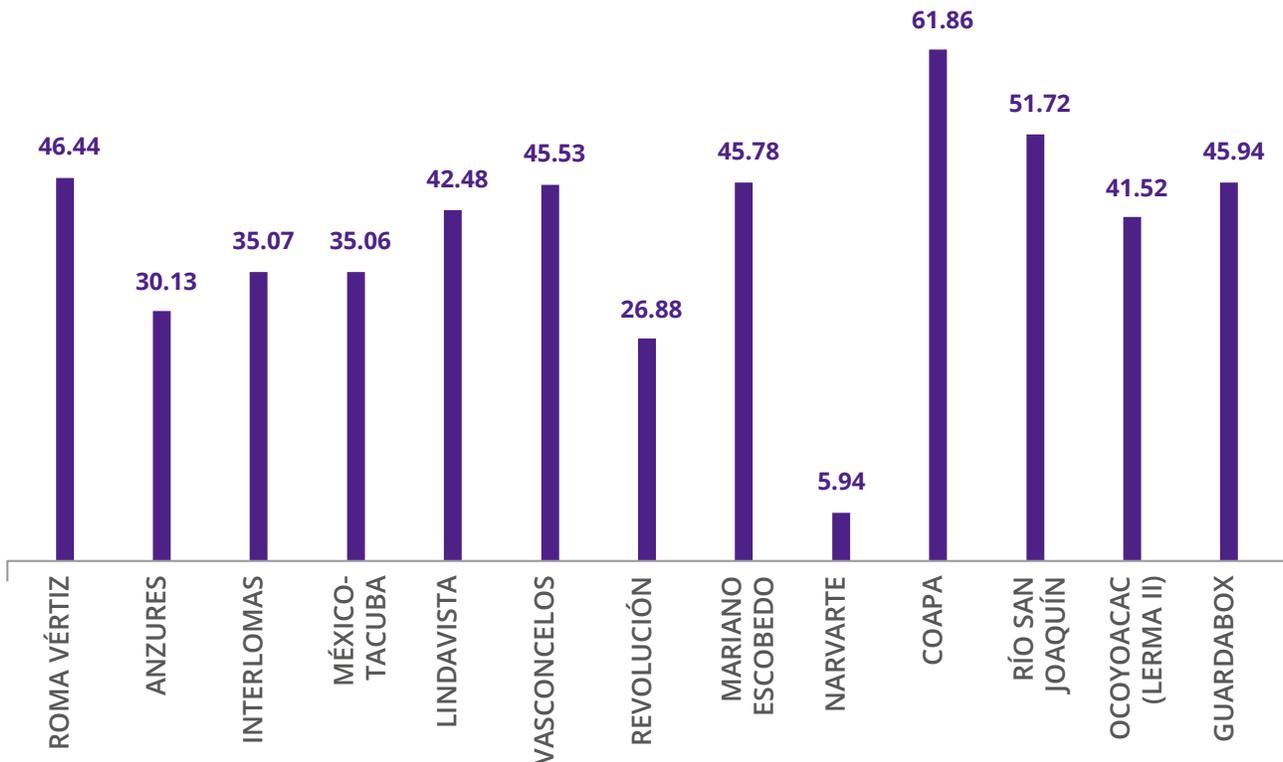


Eficiencia Energética:

Los proyectos elegibles para financiarse o refinanciarse deberán contar con tecnologías de eficiencia energética como 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”).

A continuación se presentan las emisiones totales liberadas por las sucursales y proyectos participantes en los bonos. Debido a un cambio en la metodología utilizada para el cálculo de emisiones de Gases de Efecto Invernadero, se toma como línea base este año. Durante 2022, la cifra de emisiones totales de la compañía — incluyendo Guardabox y los proyectos en desarrollo— fue de 516.15 toneladas de CO² equivalente.

Emisiones Totales 2022



516.15
TONELADAS

EMISIONES TOTALES DE LA
COMPAÑÍA EN 2022

Por otra parte, el consumo eléctrico total de la compañía en 2022 fue de 1,670.38 MWh, de los cuales 587,897 corresponden a las sucursales que participan en proyectos de bonos verdes.

A la finalización del ejercicio al 31 de diciembre de 2021, se cambió más del 80% de las luminarias de las Sucursales a iluminación LED mediante el financiamiento con los recursos de los Bonos Verdes



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.

DURANTE 2022, EL CONSUMO DE AGUA DE FIBRA STORAGE FUE DE

395,160 m³





CONTACTO

MICHEL FORAT

Director de Desarrollo y sostenibilidad

mforat@u-storage.com.mx

FERNANDO ZAMARRIPA

Director de Finanzas

fzamarripa@u-storage.com.mx

BENJAMÍN GONZALEZ

Director Jurídico

bgonzalez@u-storage.com.mx