

REPORTE
BONO
VERDE

FIBRA STORAGE
2025

ÍNDICE

Mensaje de la Dirección General	03
Fibra Storage	04
Acerca de nuestros Bonos Verdes	05
Nuestro Marco de Referencia	08
Procesos de Selección y Evaluación de Proyectos y Gestión de Recursos	12
Comité de Inversiones	13
Importe aplicado sobre proyectos verdes elegibles	15
Indicadores clave de desempeño ambiental	22
Energías renovables	22
Eficiencia energética	23
Gestión sostenible de agua	26

MENSAJE DE LA DIRECCIÓN GENERAL

Durante el año 2024, FIBRA Storage concluyó exitosamente la ejecución de su plan de crecimiento, mediante la aplicación adecuada de los recursos captados a través de la colocación de sus Bonos Verdes (STORAGE 21V y STORAGE 21-2V). Desde su emisión en 2021, estos bonos estuvieron dirigidos a financiar proyectos con impacto ambiental y social positivo, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

Las inversiones se destinaron a la mejora continua de nuestros desarrollos inmobiliarios, con énfasis en eficiencia energética, ahorro y gestión responsable del agua, así como el respeto por el entorno urbano, social y ambiental de las comunidades donde operamos. Gracias a estas acciones, logramos consolidar nuestra estrategia de sustentabilidad al integrar prácticas responsables en el diseño, construcción y operación de nuestras minibodegas para autoalmacenaje en México.

Con el cierre de este ciclo de inversión, concluimos con éxito nuestra participación en el mercado de Bonos Verdes, cumpliendo con los objetivos planteados desde su origen: implementar un marco sólido de financiamiento verde que refleje nuestro compromiso con la sostenibilidad, el crecimiento económico responsable y la generación de valor para nuestros grupos de interés.

Nuestra estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza ("ASG" o "ESG" por sus siglas en inglés) ha sido clave para fortalecer la confianza de nuestros inversionistas y partes interesadas. A través de una plataforma transparente y gobernada con altos estándares éticos, hemos impulsado proyectos que no solo reducen nuestro impacto ambiental, sino que también promueven el bienestar de nuestras comunidades y colaboradores.

En este informe final, presentamos la asignación completa de los recursos provenientes de los Bonos Verdes y su impacto ambiental y social, como parte del cumplimiento de los compromisos asumidos bajo nuestro Marco de Referencia.

Desde su colocación, nos enfocamos en asegurar que cada proyecto financiado contribuyera a la mitigación del cambio climático y al desarrollo sustentable, mediante iniciativas como la generación de energía limpia, la reducción de emisiones de CO₂ y mejoras en el acceso y uso eficiente del agua potable y su saneamiento.

Reconocemos que, si bien estos logros son significativos, la sostenibilidad es un camino continuo. Seguiremos colaborando activamente con nuestros equipos, autoridades, asociaciones y comunidades, buscando nuevas oportunidades para integrar los principios ESG a nuestra estrategia de negocio.

Nos enorgullece presentar este informe final de Bonos Verdes a nuestros inversionistas y partes interesadas, como un reflejo del impacto positivo que puede lograrse con visión, compromiso y responsabilidad compartida.



DIEGO ISITA PORTILLA
DIRECTOR GENERAL
FIBRA STORAGE

FIBRA STORAGE

En 2002 nació la marca U-Storage®, con la visión de ofrecer soluciones de espacio a través de la renta de minibodegas bajo el concepto de auto-almacenaje. Su modelo de negocio se ha basado en el desarrollo de inmuebles estratégicamente ubicados para atender tanto al segmento habitacional como al comercial. La creciente demanda por este tipo de espacios responde a fenómenos como la acelerada urbanización, gentrificación, verticalización de las ciudades -que implica espacios habitacionales cada vez más reducidos-, así como al crecimiento del e-commerce y la necesidad de infraestructura para logística urbana.

Con el fin de capitalizar esta oportunidad de mercado, la plataforma implementó una estrategia de expansión que culminó en su evolución hacia un vehículo de inversión pública. Así, se constituyó FIBRA Storage, una Fibra Inmobiliaria listada en Bolsa con clave de pizarra “STORAGE 18”, especializada en el desarrollo y operación de minibodegas en México. Este paso marcó el inicio de una nueva etapa de crecimiento institucional para la compañía.

Actualmente, las Fibras Inmobiliarias enfrentan un entorno que exige una visión integral de sostenibilidad. La creciente relevancia de los criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) ha posicionado a estos vehículos como actores clave para generar valor a largo plazo. Las Fibras tienen la oportunidad -y responsabilidad- de contribuir al bienestar de las comunidades donde operan, fortaleciendo su resiliencia operativa, financiera y social, especialmente ante los desafíos climáticos y de urbanización acelerada.

FIBRA Storage fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, se transformó en un fideicomiso emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), bajo el régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Actualmente, opera con un apalancamiento conservador y un modelo de gobierno basado en la transparencia y las mejores prácticas. 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”).

En junio de 2021, FIBRA Storage llevó a cabo con éxito la colocación en el mercado local de sus primeros Bonos Verdes (“STORAGE 21V” y “STORAGE 21-2V”), fortaleciendo su capacidad de financiamiento y desarrollo. Gracias a esta operación, en octubre del mismo año, adquirió un portafolio adicional de inmuebles operados bajo la marca “Guardabox®”, consolidando su presencia en el sector. Posteriormente, en 2022, se completó la internalización de sus servicios de administración, permitiendo que toda la operación sea gestionada internamente, sin depender de terceros, con mayor eficiencia y alineación estratégica.

ACERCA DE NUESTROS BONOS VERDES

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

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.

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



41

PROPIEDADES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024



5

CIUDADES DEL INTERIOR DE LA REPÚBLICA MEXICANA.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de Bonos Verdes han sido destinados al financiamiento y refinanciamiento de proyectos —nuevos y existentes— que forman parte del portafolio de FIBRA Storage. Todos estos proyectos cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes, alineado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) adoptados por FIBRA Storage para esta emisión.

En cumplimiento con las mejores prácticas de gobernanza y en línea con los principios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza), la toma de decisiones dentro de FIBRA Storage se ha distribuido entre distintos órganos colegiados, cada uno con funciones y responsabilidades específicas. Derivado de la emisión de Bonos Verdes, y conforme a los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia, se constituyó el Comité de Inversiones como un órgano auxiliar encargado de emitir opiniones al Comité Técnico del Fideicomiso, con el propósito de evaluar la aplicación de los recursos exclusivamente en proyectos que cumplan con los criterios de sostenibilidad. Este Comité también participa en la valoración de inversiones para el desarrollo y/o adquisición de inmuebles, y cuenta con un miembro especialista en sustentabilidad, cuya función es garantizar el apego de las decisiones a los compromisos adquiridos bajo los ODS.

Adicionalmente, tras la conclusión del proceso de internalización de su administración, a través del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, FIBRA Storage consolidó un equipo directivo interno, responsable de garantizar el cumplimiento regulatorio y de liderar el crecimiento operativo con base en los objetivos estratégicos definidos.

Desde la emisión de los Bonos Verdes hasta la total aplicación de los recursos, FIBRA Storage los ha canalizado al desarrollo de sucursales dentro de su Portafolio Inicial, así como de inmuebles que se han sumado posteriormente a su patrimonio. Las principales aprobaciones por parte del Comité de Inversiones y del Comité Técnico se han concentrado en proyectos que: (i) incorporan el uso de energías renovables; (ii) integran tecnologías para eficiencia energética y reducción de emisiones; y (iii) adoptan prácticas sostenibles para la gestión eficiente del agua. Conforme a este informe, dichos proyectos han sido refinanciados con los recursos de los Bonos Verdes en el caso de activos del Portafolio Inicial, y los nuevos proyectos han sido financiados directamente, siempre cumpliendo con los criterios ambientales definidos.

Conforme al plan de crecimiento de FIBRA Storage al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso es propietario directa o indirectamente de 41 (cuarenta y un) propiedades, de las cuales nueve son terrenos y treinta y dos se encuentran en operación (veintitrés están estabilizadas y nueve en proceso de estabilización) incluyendo el portafolio operado bajo la marca Guardabox® la cual cuenta con cinco sucursales, de las cuales cuatro se encuentran en Guadalajara y una se encuentra en San Luis Potosí, el resto del portafolio de las sucursales operadas bajo la marca U-Storage® se encuentran ubicadas en la Ciudad de México y su Área Metropolitana.

Estabilizada

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Anzures	Estabilizada	CDMX
2	Circuito	Estabilizada	CDMX
3	Del Valle	Estabilizada	CDMX
4	Imán	Estabilizada	CDMX
5	Lindavista	Estabilizada	CDMX
6	México-Tacuba	Estabilizada	CDMX
7	Narvarte	Estabilizada	CDMX
8	Periférico	Estabilizada	CDMX
9	Revolución	Estabilizada	CDMX
10	Roma	Estabilizada	CDMX
11	San Antonio	Estabilizada	CDMX
12	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
13	Tepeyac	Estabilizada	CDMX
14	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX
15	Universidad	Estabilizada	CDMX
16	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
17	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
18	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX

Estabilizada

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
19	Aviación	Estabilizada	GDL
20	Lázaro Cárdenas	Estabilizada	GDL
21	Mariano Otero	Estabilizada	GDL
22	Periférico Sur	Estabilizada	GDL
23	San Luis Potosí	Estabilizada	SLP

En Estabilización

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
24	Añil	En estabilización	CDMX
25	Condesa	En estabilización	CDMX
26	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
27	Insurgentes Sur	En estabilización	CDMX
28	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
29	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
30	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
31	Lerma II	En estabilización	EDOMEX
32	Interlomas	En estabilización	EDOMEX

Terreno

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
33	Anáhuac	Terreno	CDMX
34	Cuemanco	Terreno	CDMX
35	Eje Central	Terreno	CDMX
36	Escandón	Terreno	CDMX
37	Periférico 3421	Terreno	CDMX
38	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
39	Plutarco	Terreno	CDMX
40	Garza Sada	Terreno	MTY
41	Puerta de Hierro	Terreno	MTY



NUESTRO MARCO DE REFERENCIA

FIBRA Storage mantiene un firme compromiso con los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Desde 2021, formalizó su adhesión a los objetivos establecidos en la Cumbre de París sobre cambio climático y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos por la ONU. Estos 17 objetivos globales, que incluyen 169 metas específicas, constituyen un llamado a la acción para impulsar el crecimiento económico responsable, promoviendo al mismo tiempo la protección del planeta. La participación activa del sector privado es esencial para lograr esta agenda común de desarrollo sostenible.

Sabedores del contexto global de transición energética y descarbonización de infraestructura, FIBRA Storage ha adoptado un enfoque decidido hacia operaciones más sostenibles y eficientes. Como parte de esta visión, estableció un Marco de Referencia alineado con los Principios de Bonos Verdes (Green Bond Principles, GBP) emitidos por la International Capital Market Association (ICMA). Este marco busca fortalecer el modelo de negocio y portafolio de FIBRA Storage mediante la integración de criterios de sostenibilidad, impulsando la creación simultánea de valor económico, social y ambiental para todos sus grupos de interés. Para nuestro Fideicomiso, la sostenibilidad no es sólo una aspiración, sino un pilar fundamental dentro del marco estratégico, que influye directamente en la toma de decisiones sobre oportunidades de inversión, y permite proyectar un crecimiento constante, rentable y responsable a largo plazo. En línea con esta visión, los recursos obtenidos a través de los Bonos Verdes han sido aplicados conforme al Marco de Referencia, y bajo los cuatro pilares clave de los GBP, garantizando una asignación eficaz, transparente y de alto impacto:



1.

Uso de Recursos



2.

Procesos de Selección y evaluación de proyectos



3.

Gestión de recursos



4.

Publicación de informes

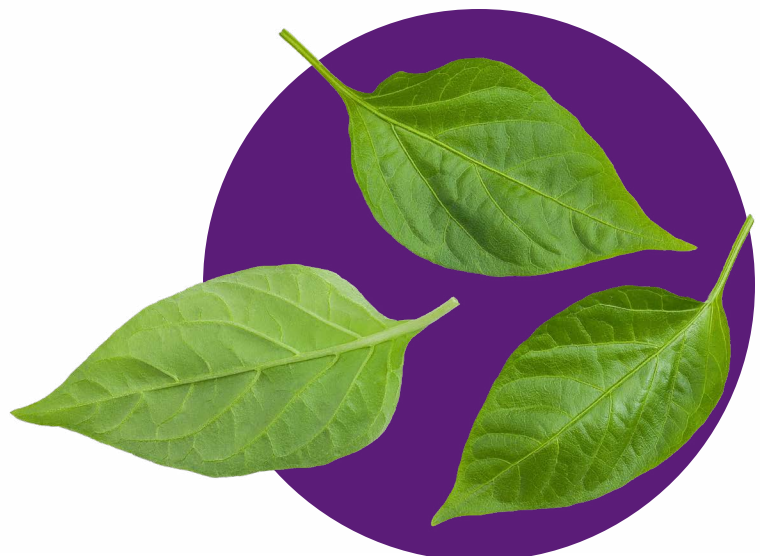
NUESTRO MARCO DE REFERENCIA

En línea con su estrategia de sostenibilidad, uno de los ejes centrales del modelo de negocio de FIBRA Storage es la integración de oportunidades que aseguren impactos positivos en materia ambiental y social. Para lograrlo, la compañía ha apostado por soluciones innovadoras en el desarrollo de sus sucursales, fortaleciendo su compromiso con el crecimiento responsable. Como parte de este esfuerzo, FIBRA Storage desarrolló un Marco de Referencia específico para la emisión de bonos vinculados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La plataforma de desarrollo de FIBRA Storage se apoya en un equipo especializado y una red de subcontratistas con amplia experiencia en construcción y equipamiento de inmuebles, lo que permite asegurar la calidad y ejecución de sus proyectos actuales y futuros. Esta estructura operativa permite mantener el control estratégico en el desarrollo del portafolio que conforma el patrimonio de FIBRA Storage, garantizando la ejecución bajo los estándares establecidos. Además, permite maximizar el aprovechamiento del espacio para desarrollar minibodegas eficientes y alineadas con las iniciativas de sostenibilidad definidas en su Marco de Referencia.

Adicionalmente, FIBRA Storage reporta su desempeño conforme a los estándares más reconocidos a nivel internacional, incluyendo la versión más reciente de los lineamientos del Global Reporting Initiative (GRI) y los estándares del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), enfocados en el desarrollo y operación de activos inmobiliarios. A partir de esta estrategia de sostenibilidad, se han identificado proyectos que cumplen con los criterios de elegibilidad en tres categorías clave: (i) construcción sostenible de minibodegas, priorizando el uso de energías renovables; (ii) eficiencia energética; y (iii) implementación de tecnologías para recolección y uso eficiente del agua pluvial.

Todos los proyectos financiados con los recursos de los Bonos Verdes cumplen íntegramente con el Marco de Referencia de FIBRA Storage (2021), el cual garantiza que dichos recursos se asignen exclusivamente a infraestructura elegible. En este contexto, tanto los especialistas técnicos de FIBRA Storage como los miembros del Comité de Inversiones, con el respaldo de su especialista en sostenibilidad, han evaluado y validado cada uno de los proyectos, asegurando el cumplimiento de los criterios de elegibilidad definidos y seleccionando las iniciativas que han sido financiadas a través de los Bonos Verdes.





Sabedor del valor que genera mediante su oferta de servicios de autoalmacenaje, FIBRA Storage mantiene una postura proactiva frente a los cambios ambientales y regulatorios aplicables durante las etapas de construcción de sus activos inmobiliarios. Además, en respuesta al reto de la descarbonización del sector inmobiliario, la compañía busca avanzar constantemente hacia activos más sustentables. Apoyada en su infraestructura y en línea con los Principios de Bonos Verdes (GBP), FIBRA Storage ha asumido compromisos firmes hacia 2025, cuyos proyectos y criterios de elegibilidad comenzaron a ejecutarse desde 2021 y forman parte del presente informe.

Proyectos elegibles alineados a los Green Bond Principles	Criterios de elegibilidad y ejemplos para FIBRA Storage	ODS aplicables
Energías renovables 	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	- Lograr que el 40% de nuestro consumo energético provenga de fuentes renovables. - Generar a través de paneles solares energía limpia para autoconsumo.
Eficiencia energética 	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.	- 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.
Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales 	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.	- 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 FIBRA Storage 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 2024 se concluyó el cambio de iluminación de las Sucursales tanto de las operadas bajo 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.



Nuestra sucursal identificada como Añil, al cierre del 2024 tuvo una captación de 12 m3 de agua pluvial, lo que llevó a FIBRA Storage a alcanzar su meta consistente en que el 80% de su consumo de agua provenga de sistemas de captación pluvial.



PROCESOS DE SELECCIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS Y GESTIÓN DE RECURSOS

El órgano encargado de asegurar que los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes fueron utilizados conforme a lo establecido en el Marco de Referencia de FIBRA Storage es el Comité de Inversiones, el cual actúa como comité auxiliar del Comité Técnico del Fideicomiso. Su función principal consiste en analizar cada proyecto de inversión, emitir recomendaciones y validar que estos cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos, así como supervisar la correcta aplicación de los recursos del Fideicomiso en oportunidades alineadas con los fines sustentables definidos. Este Comité tiene también la responsabilidad de evaluar los impactos ambientales de los proyectos, y cuenta con la facultad de delegar funciones específicas a grupos técnicos especializados, manteniéndose como la instancia última responsable de validar que la asignación de recursos cumpla con los objetivos de sostenibilidad.



Los recursos derivados de los Bonos Verdes fueron asignados conforme al Marco de Referencia, bajo un proceso de evaluación y propuesta por parte del Comité de Inversiones, sujeto a aprobación del Comité Técnico. Este proceso tiene dos objetivos fundamentales: (i) dar seguimiento al cumplimiento de hitos definidos para cada proyecto, y (ii) reportar anualmente el estado de los recursos, incluyendo su saldo y asignación.

COMITÉ DE INVERSIONES

Atendiendo 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 de fecha 10 de junio de 2021 al Contrato de Fideicomiso CIB/572 "FIBRA Storage", siendo el Comité de Inversiones el encargado de evaluar y en su caso, emitir opiniones a fin de que el Comité Técnico apruebe 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 de los Bonos Verdes.

En -FIBRA Storage contamos con un Comité de Inversiones 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 2024, el Comité de Inversiones estuvo integrado por los siguientes Miembros que fueron Designados por la Asamblea General Anual Ordinaria de los Tenedores de FIBRA Storage llevada a cabo el 29 de abril de 2024 y que fueran propuestos por el Comité Técnico en su sesión del día 25 de ese mismo mes y año:



COMITÉ DE INVERSIONES 2024 Y 2025

Jorge Quinzanos Oria	Miembro Independiente y también Miembro Independiente del Comité Técnico/ Presidente
Jaime Isita Ortega	Secretario
Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Patrimonial
Pablo Zaldivar Orue	Miembro Patrimonial
Michel Forat Morales	Miembro Especialista Sustentable

A la fecha de presentación de este informe, los Miembros del Comité de Inversiones continúan siendo los mismos, al haber sido ratificados, por recomendación del Comité Técnico, en la Asamblea General Anual Ordinaria de los Tenedores de FIBRA Storage celebrada el 30 de abril de 2025.

Desde su conformación y hasta el 31 de diciembre de 2023, el Comité de Inversiones sesionó en ocho ocasiones, en las cuales se documentaron formalmente sus resoluciones y opiniones, incluyendo la del Miembro Especialista en Materia Sustentable que participó para asegurar que los proyectos en los cuales fueron invertidos los recursos de los Bonos Verdes cumplieran con los criterios de elegibilidad en materia sustentable. De todo ello se dejó constancia en las Actas que se levantaron de cada sesión. Para mayor referencia de las opiniones emitidas por el Comité de Inversiones a cada uno de los Reportes de Bono Verde se ha agregado como Anexo, el reporte de actividades que rindió el señor Jorge Quinzanos Oria, en su carácter de Presidente del Comité de Inversiones y que pueden ser consultados en nuestra página <https://fibrastorage.com/repositorio-sustentabilidad/> Con el objetivo de garantizar la elegibilidad ambiental de los proyectos.

FIBRA Storage ha desarrollado un listado de criterios ambientales que permite evaluar la viabilidad de cada inversión realizada con recursos de los Bonos Verdes. Como parte de este compromiso, se ha dado cumplimiento permanente a los planes de manejo ambiental emitidos por las autoridades competentes, y todas las obras ejecutadas cuentan con un manual de seguridad e higiene que regula su operación conforme a estándares establecidos.

Además, en línea con las buenas prácticas de gobernanza y en cumplimiento con los lineamientos ASG, el Comité de Inversiones no sólo revisa y emite opiniones sobre el uso de recursos provenientes de Bonos Verdes, sino que también participa en la evaluación de todas las inversiones realizadas con cualquier recurso del Fideicomiso, sin importar su origen. Este enfoque integral permite asegurar la transparencia y trazabilidad en la aplicación de flujos e inversiones, alineándolos con el plan estratégico y los fines de crecimiento de FIBRA Storage.



IMPORTE APLICADO SOBRE PROYECTOS VERDES ELEGIBLES

Al 31 de diciembre de 2024 se encontraban aplicados la totalidad de los recursos en proyectos verdes elegibles acorde a las reglas establecidas para su uso y con base en la recomendación y opinión del Comité de Inversiones y posterior aprobación del Comité Técnico de FIBRA Storage, conforme se ha venido informando en nuestros reportes anuales y particularmente en el del año 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, el 100% de los recursos se encontraban ya destinados a proyectos de energía renovable y eficiencia energética con una asignación total de \$1,500 millones de pesos de las dos emisiones.

Conforme a lo antes mencionado, al 31 de diciembre de 2023 fue ejercido en su totalidad el monto asignado a cada proyecto presentado desde el 2021, a continuación el detalle de información sobre los proyectos con criterios de elegibilidad conforme al Marco de Referencia de FIBRA Storage alineados a los ODS y que cerraron al cierre del 31 de diciembre de 2024:



RÍO SAN JOAQUÍN



OBJETIVOS

PARTIDA



Sistema fotovoltaico a base de 78 paneles solares de 500Wp marca Trina Solar. Capacidad instalada para suplir el 100% de la demanda de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE.



Sistema Alternativo de Captación de pluvial, equipos de bombeo y filtros de agua pluvial y tratada



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

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



OCOYOACAC (LERMA II)



OBJETIVOS PARTIDA



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.



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.



Planta de tratamiento de aguas residuales y sistema potabilizador.

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



MARIANO ESCOBEDO



OBJETIVOS PARTIDA



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.



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.

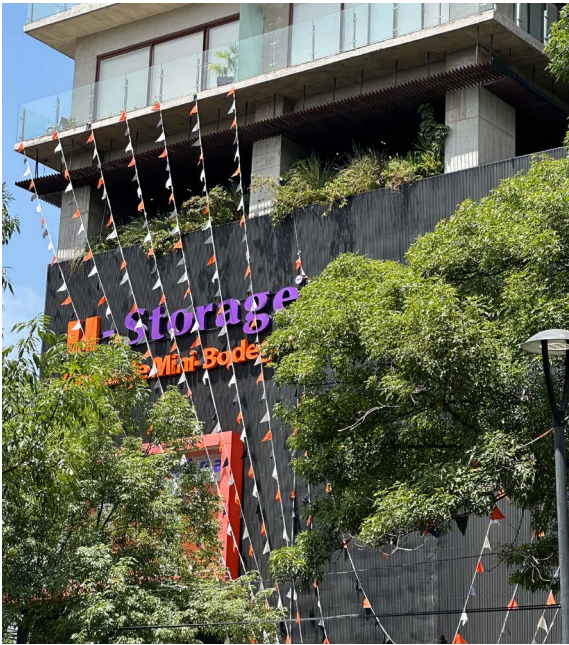


Planta de tratamiento de aguas residuales y sistema potabilizador.

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



INSURGENTES



OBJETIVOS PARTIDA



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.



INTERLOMAS



OBJETIVOS PARTIDA



Sistema fotovoltaico constituido por 93 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.



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.

Muebles y accesorios ahorradores de agua.



Alumbrado con tecnología LED y sensores de presencia para el encendido.



TLALPAN – COAPA FASE II



OBJETIVOS PARTIDA



Sistema fotovoltaico constituido con 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.



Complemento del sistema alternativo pluvial, para dar servicio a muebles sanitarios (WC) y sistema de contra incendio, y uso de muebles sanitarios ahorradores.



Alumbrado con tecnología LED en la zona de ampliación.



INTERLOMAS FASE 2 (2024)



OBJETIVOS PARTIDA



Sistema fotovoltaico constituido por 93 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.



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.

Muebles y accesorios ahorradores de agua.



Alumbrado con tecnología LED y sensores de presencia para el encendido.



CUAJIMALPA FASE 2 (2024)



OBJETIVOS PARTIDA



Sistema fotovoltaico constituido por 104 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.



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.

Muebles y accesorios ahorradores de agua.



Alumbrado con tecnología LED y sensores de presencia para el encendido.

Referente al proyecto Guardabox, desde el 2021 al cierre del 31 de diciembre de 2024, los fondos derivados de los Bonos Verdes aplicados fueron por un total de **\$169,489,560**

Cada una de las partidas adicionales para esta ampliación y cambio en las sucursales de la marca Guardabox, fueron aprobadas por el Comité de Inversiones para la aplicación y desarrollo de cada uno de estos inmuebles, alineados a nuestros compromisos de los ODS en cumplimiento a nuestro Marco de Referencia.

Al 31 de diciembre de 2024, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Verdes fueron aplicados a los gastos de colocación, la liquidación anticipada del crédito contratado por FIBRA Storage en el 2016, así como la inversión en diversos proyectos. A continuación se muestra un resumen de los principales conceptos en los que fueron aplicados los recursos de la emisión de los Bonos Verdes:



CONCEPTO	MONTO
Recursos Bonos Verdes	\$1,500,000
Gastos de colocación	(\$22,786,734)
Liquidación anticipada crédito	(\$500,438,348)
Saldo erogado en proyectos verdes	(\$976,774,917)
TOTAL DISPONIBLE 31/12/2024	\$0



A continuación, se muestra la integración de la erogación total de los \$1,500,000 de pesos correspondiente a los recursos de los Bonos Verdes:

Concepto/ Proyecto	2021	2022	Sep-2023	Total	Uso
Roma	(107,358,950)	(709,504)	-	(108,068,454)	Adquisición
GuardaBox	(78,309,432)	(906,791)	(5,528,556)	(84,744,780)	Adquisición
Río San Joaquín	(45,196,258)	(76,230,581)	(60,841,834)	(182,268,674)	Compra de terreno y desarrollo
Insurgentes	-	(29,481,431)	(13,494,138)	(42,975,569)	Compra de terreno y desarrollo
Periférico 3541	-	-	(122,903,772)	(122,903,772)	Compra de terreno
Cuajimalpa	-	-	(7,274,512)	(7,274,512)	Compra de terreno
Lindavista	(23,925,457)	(3,688,824)	(916,879)	(28,531,160)	Desarrollo
Revolución	(5,585,190)	(931,497)	(74,863)	(6,591,550)	Desarrollo
Interlomas	(7,429,854)	(2,793,686)	(6,771,830)	(16,995,370)	Desarrollo
México-Tacuba	(3,467,126)	(955,474)	(72,529)	(4,505,129)	Desarrollo
Anzures	(7,600,551)	(1,433,786)	-	(9,034,337)	Desarrollo
Mariano Escobedo	(6,310,308)	(75,287,994)	(11,874,693)	(93,472,994)	Desarrollo
Vasconcelos	-	(89,773,694)	(20,419,402)	(110,193,096)	Desarrollo
Narvarte	-	(15,844,364)	(568,943)	(16,413,307)	Desarrollo
Coapa	-	(62,356,511)	(21,303,154)	(83,659,665)	Desarrollo
Ocoyoacac	-	(13,131,738)	(35,222,039)	(48,353,777)	Desarrollo
Escandón	-	-	(81,412,625)	(81,412,625)	Desarrollo
Total	(285,183,126)	(373,535,876)	(388,679,768)	(1,047,398,770)	

A la fecha de publicación de este informe y de conformidad con las obligaciones adquiridas al realizar la emisión del Bono Verde "STORAGE 21-2V", FIBRA Storage ha liquidado en tiempo y forma la cantidad de \$329 millones de pesos más los intereses correspondientes al último período mensual por un total de \$332 millones de pesos.

Con independencia de que se agotaron los recursos de los Bonos Verdes en el año 2023 conforme ha quedado reportado, en cumplimiento a nuestros compromisos, a nuestros Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, así como a los objetivos estratégicos de FIBRA Storage continúa invirtiendo con sus propios recursos en el desarrollo de proyectos sustentables, específicamente durante el 2024 fueron los siguientes:

 AÑIL (2024)



OBJETIVOS	PARTIDA
	Sistema fotovoltaico constituido por 104 Paneles Solar Monocristalino y una capacidad de paneles de 615 watts, sistema de inversor capaz de generar el 100% de energía que requiere la sucursal en un sistema combinado con el suministro de CFE.
	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.
	Planta de tratamiento de aguas residuales y sistema potabilizador.
	Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía.

 ANÁHUAC (2024)



OBJETIVOS	PARTIDA
	Sistema fotovoltaico constituido por 34 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.
	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.
	Alumbrado con tecnología LED, sensores de presencia para el encendido y fotoceldas en rótulos luminosos para evitar el desperdicio de energía.

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.

Nuestro consumo de energía eléctrica en operación durante el año 2024 en sucursales con paneles solares fue (19 sucursales):

Consumo eléctrico total

1,081,686
KWh



Energía solar consumida

856.61
KWh

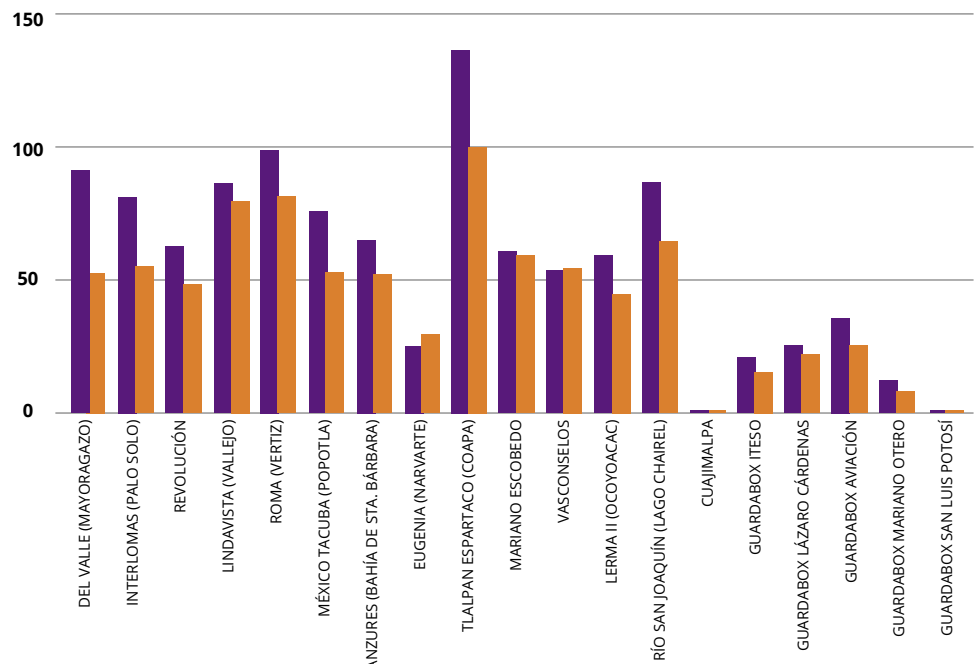


Porcentaje de Energía suplida

78.83
%



Consumo de energía eléctrica en operación 2024 en sucursales con paneles solares





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”).

Emisiones Totales 2022



EMISIONES OPERATIVAS DERIVADAS DEL CONSUMO ELÉCTRICO

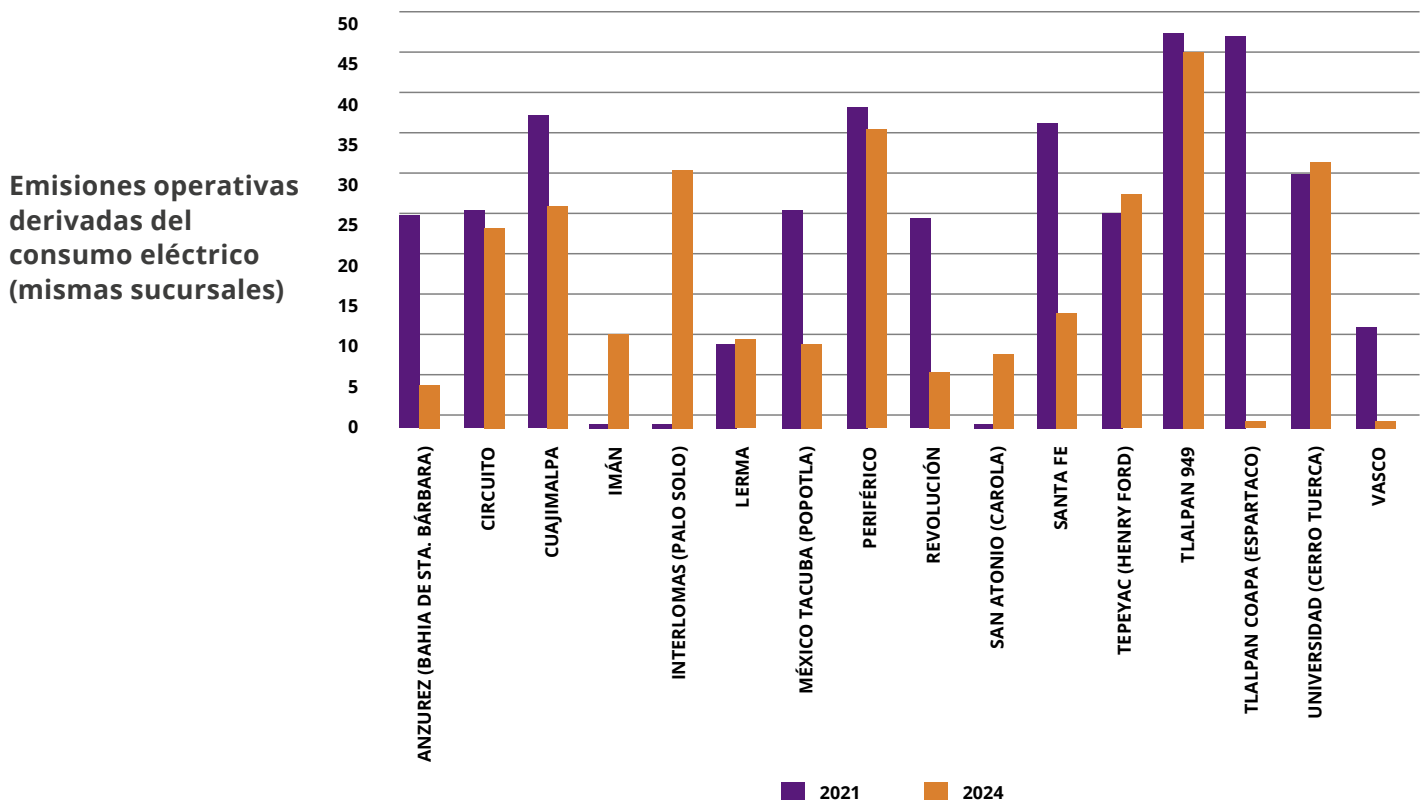




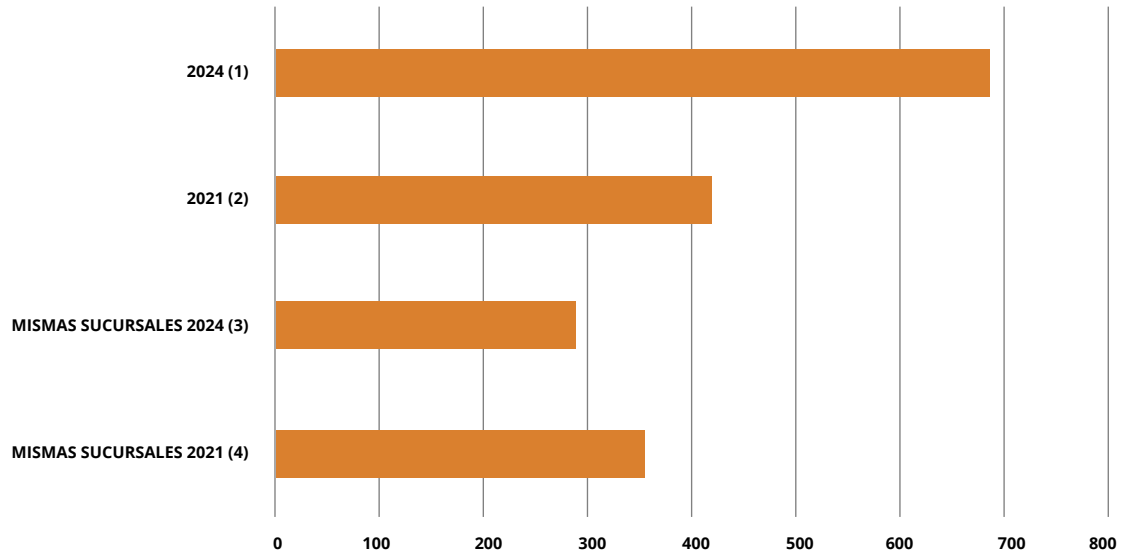
EMISIONES OPERATIVAS DERIVADAS DEL CONSUMO ELÉCTRICO MISMAS SUCURSALES



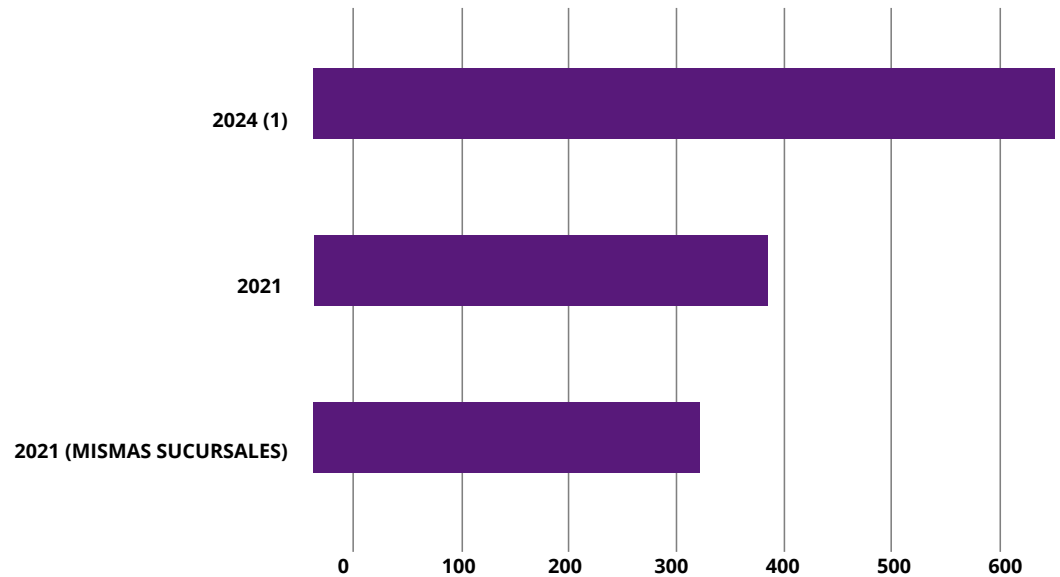
Durante el año 2024 (686.96 TonCO2eq) el consumo de energía eléctrica fue menor que en el año 2023 (369.6 TonCO2eq) en un 85.58%, debido a que hubo un mayor número de sucursales en operación que en 2023. Sin embargo, comparando el mismo año en las mismas sucursales, logramos disminuir un 8.16% las TonCO2eq generadas en el año 2024.



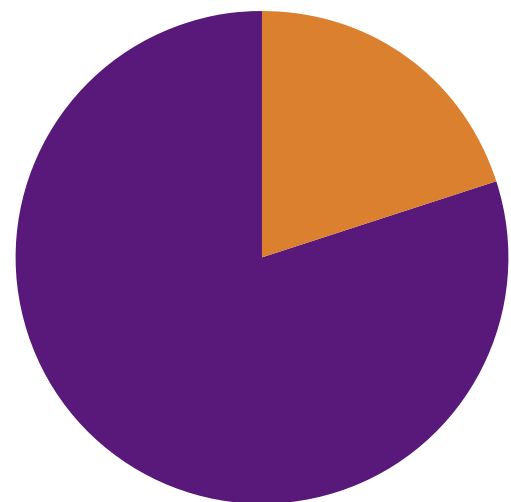
Emisiones totales derivadas del consumo eléctrico



Total de emisiones



Focos en sucursales



LED

OTROS



GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA

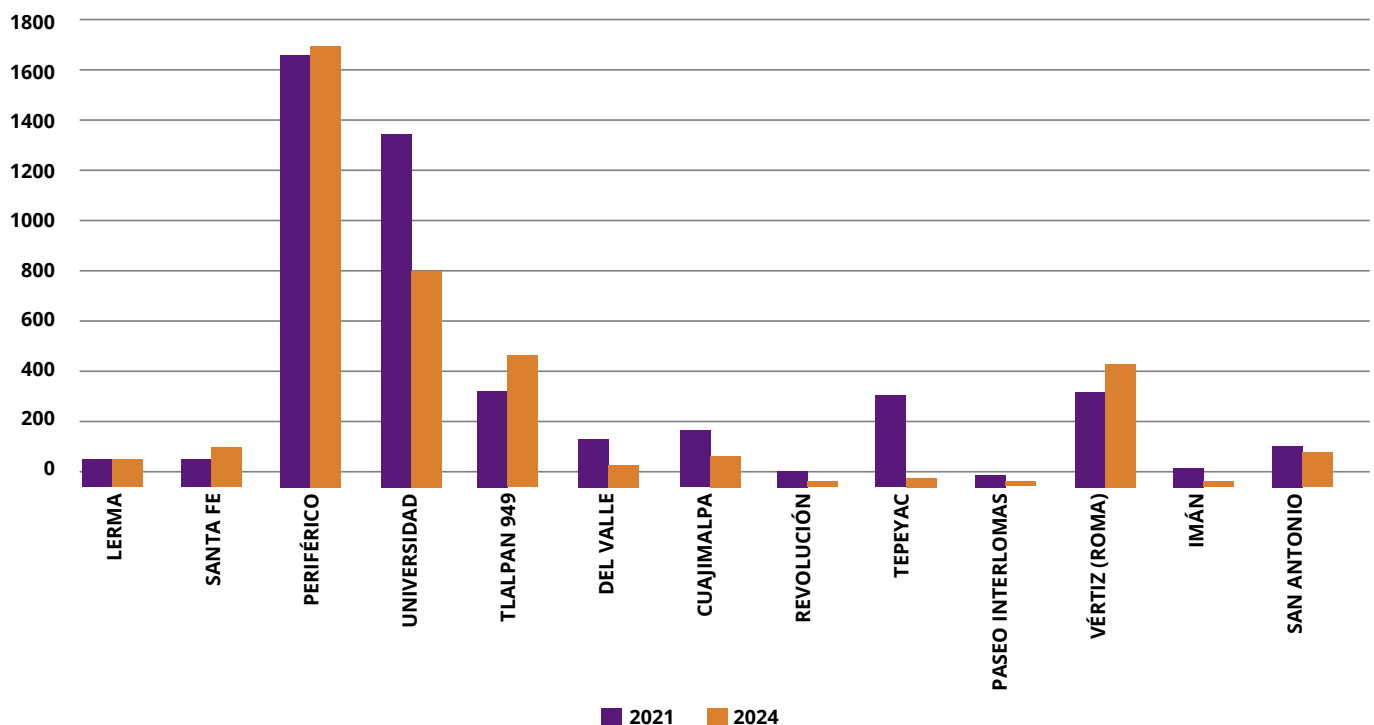
Los proyectos elegibles para financiarse o refinanciarse deberán de contar con sistemas de captación de agua pluvial o muebles ahorradores de agua que permitan el uso sostenible de los recursos hídricos y con tecnologías cuyo impacto sea la eficiencia y ahorro del agua.



CONSUMO OPERATIVO DE AGUA EN MISMAS SUCURSALES



Diferencia porcentual 2023 y 2024 **8.50%**



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

