



OCTUBRE 03, 2025

STORAGE

ESTRATEGIA SUSTENTABILIDAD 2024

FIBRA STORAGE

CIBANCO,S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO.

SUSTENTABLE

Visítanos en: www.indexity.mx

Calificación Fitch: 'AA-' Estable

03 de octubre de 2025

FIBRA STORAGE ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CENTRADO EN EL SECTOR DE AUTO ALMACENAJE. ES EL PRIMER Y ÚNICO FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES ENFOCADO EN EL DESARROLLO, INVERSIÓN, ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE MINI BODEGAS DE AUTO ALMACENAJE EN MÉXICO, QUE OPERA SUS PROPIEDADES BAJO LAS MARCAS 'U-STORAGE' Y 'GUARDABOX'.

GESTIÓN DE IMPACTOS ASG.

En FIBRA Storage se ha definido un modelo de negocio cuya prioridad es la satisfacción de los colaboradores y de los clientes, ofreciendo espacios de auto almacenamiento higiénicos, seguros y construidos con los más altos estándares de calidad.

Existe consciencia de que al ofrecer estos servicios, se causan impactos reales y potenciales en el medio ambiente, la sociedad y la economía. Este modelo de negocio incluye una gestión de riesgos ambientales, sociales y de gobernanza, que se ha implementado a través de toda la empresa para prevenirlos, mitigarlos y remediarlos, buscando la sostenibilidad en todos los procesos.

Las áreas de Desarrollo y Sustentabilidad, Jurídico, Recursos Humanos y Finanzas son las responsables de analizar los impactos que pueden generar los proyectos inmobiliarios durante su planeación, construcción, servicio y a lo largo de su ciclo de vida, para definir acciones que permitan anticiparse y evitar que pongan en riesgo de el negocio.



AMBIENTAL (A)



SOCIAL (S)



GOBIERNO (G)

Estrategia y Objetivos ASG

ODS	Metas	FIBRA Storage
<p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	Aumentar el uso eficiente de los recursos hídricos, asegurar la extracción responsable y el abastecimiento, para hacer frente a la escasez y reducir el número de personas que sufren falta de agua.	La estrategia de sostenibilidad y planeación de proyectos incluye el uso eficiente del agua, sistema de captación pluvial para su reúso, muebles de bajo consumo y accesorios ahorradores.
<p>7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE</p>	Aumentar la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.	Existen 17 sucursales cuyo consumo de energía proviene de sistemas fotovoltaicos.
<p>9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p>	Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, con acceso asequible y equitativo para todos.	Las bodegas de auto almacenaje ofrecen una alternativa segura y de calidad, para salvaguardar el patrimonio y tener control sobre sus pertenencias.
	Modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.	En las instalaciones se busca ser eficientes y resilientes por lo que se genera y consume energía renovable, se tienen sistemas de autoabastecimiento de agua y se gestiona la electricidad de forma eficiente.

Desempeño Ambiental

Tema

La energía es un insumo importante para FIBRA Storage, porque permite operar en todas las instalaciones de forma óptima, asegurar los sistemas de acondicionamiento de aire y los equipos de cómputo, ayuda a desplazarse e iluminar los espacios donde se interactúa.

Se obtiene la energía que se consume de sistemas solares y de la red de CFE principalmente, el uso de diésel se hace en las plantas de emergencia y la utilización de gasolina se realiza para los vehículos de transportación de materiales durante los procesos de obra.

Las emisiones de gases de efecto invernadero causan el calentamiento global, cuyas consecuencias son las alteraciones en los patrones climáticos alrededor del Planeta, causando sequías, inundaciones, lluvias torrenciales, incendios forestales, olas de calor y frío, poniendo en riesgo la producción de alimentos y el desarrollo social y económico.

Nuestro País es escenario de cada uno de estos eventos climáticos, que pueden impactar de forma negativa nuestras instalaciones y poner en riesgo las operaciones y la continuidad del negocio.

Como resultado de las operaciones, donde se utiliza electricidad y combustibles, se generan gases de efecto invernadero a la atmósfera, los cuales se monitorean desde 2020 para implementar acciones que ayuden a disminuirlos y colaborar en la mitigación del cambio climático, para que la temperatura del Planeta no aumente más de 1.5°C.

Acciones y Resultados

Consumo de energía eléctrica no renovable 2024

Portafolio	Operación	Desarrollo	Total
FIBRA Storage	1.55 MWh	0	1.55 MWh
Guardabox	0.51 MWh	0	0.51MWh
Total	2.06 MWh	0.00	2.06 MWh

Consumo de energía eléctrica renovable 2024

Portafolio	Consumo	Total paneles solares	Capacidad instalada	Emisiones evitadas
FIBRA Storage	786.04 MWh	1,324	677.56 KWp	349.00 TonCO2eq
Guardabox	70.57 MWh	123.00	67.19 KWp	31.33 TonCO2eq
Total	856.61 MWh	1,447.00	744.75 KWp	380.33 TonCO2eq

Emisiones Alcance 1

Portafolio	Operación	Desarrollo	Total
FIBRA Storage	114.23 TonCO2eq	3.81 TonCO2eq	118.04 TonCO2eq
Guardabox	27.36 TonCO2eq	NA	27.36 TonCO2eq
Total	141.59 TonCO2eq	3.81 TonCO2eq	145.41 TonCO2eq

Emisiones Alcance 2

Portafolio	Operación	Desarrollo	Total
FIBRA Storage	686.96 TonCO2eq	0.00	686.96 TonCO2eq
Guardabox	225.78 TonCO2eq	0.00	225.78 TonCO2eq
Total	912.74 TonCO2eq	0.00	912.74 TonCO2eq

Desempeño Social

Tema	Acciones y Resultados
Pro-Ayuda A Niños Con Cáncer, Luz de Vida, A.C.	Contribuye al bienestar de los niños en tratamiento oncológico y sus familias, buscando reducir la carga económica y asegurando el acceso a una alimentación adecuada. La aportación este año fue la donación de 85 despensas, con productos básicos y artículos de limpieza, a igual número de familias, buscando la forma de ayudarlos a disminuir sus necesidades económicas.
Fundación Hogar Dulce Hogar, I.A.P.	Busca brindar un desarrollo integral en los niños y niñas en situación de orfandad, trabajando en su bienestar emocional y basados en el principio de equidad e infancia digna. Como empresa comprometida con el desarrollo social, se realizó una donación de juguetes en enero, por el Día de Reyes, y en agosto, al acercarse el inicio a clases, se entregó paquetes escolares, beneficiando a los 29 niños y niñas que forman parte de la institución.
Unidos por la Misma Pasión, A.C.	El objetivo de esta organización es dar refugio a perros que son rescatados de las calles, contribuyendo a su control y promoviendo espacios libres, seguros e higiénicos. En 2024 se contribuyó con una colecta de alimento para mascotas, para que los canes tengan acceso a una alimentación adecuada, puedan ser desparasitados, esterilizados y adoptados.
Banco de Tapitas, A.C.	Con el acopio de tapas de plásticos y venderlas para destinarlas a reciclaje, esta organización recauda fondos para apoyar los tratamientos de niños con cáncer. Este año, se contribuyó con la donación de 480 kilos de tapitas, un promedio de 40 kilos mensuales. Con los recursos de la venta se adquirieron medicamentos, se realizaron estudios médicos y traslados, además de que se cubrieron otros gastos médicos para los pacientes oncológicos.
Proyecto social Mi valedor	Apoyar a personas en situación de calle a través de diversas iniciativas a lo largo del año, es el objetivo de este proyecto. Durante 2024 participamos en distintas acciones. En octubre se entregaron paquetes de limpieza e higiene personal, ropa y cobertores; en diciembre, se entregaron 90 cajas de alimento al mismo número de personas.

Glosario de Conceptos Clave



Ambiental, Social y de Gobernanza. Criterios utilizados para medir el desempeño de una empresa en sostenibilidad.



Objetivos de Desarrollo Sostenible. Un llamado universal de la ONU a la acción para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y mejorar las vidas de las personas.



Clasificación de las emisiones de gases de efecto invernadero de una empresa.
Alcance 1: Emisiones directas de fuentes propias o controladas por la empresa.
Alcance 2: Emisiones indirectas por el consumo de electricidad, vapor o calefacción.
Alcance 3: Otras emisiones indirectas en la cadena de valor. Un sistema de certificación para edificios sostenibles.

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.