












FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021

Ciudad de México a 28 de febrero de 2022.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) (“Fibra Storage”), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre de 2021, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (“Ps.” o “P\$”), a menos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

-  STORAGE termina el trimestre con 31 propiedades, de las cuales 25 se encuentran en operación — 9 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 6 terrenos para futuro desarrollo.
-  El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T21 es de 148,537 m2, de los cuales 141,735m2 son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m2. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 192,716 m2.
-  Nuestra ocupación terminó en 73.8%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.6% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$293.9 (-3.3% TsT y 1.5% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$216.6 (-5.6% TsT y -0.6% AsA).
-  Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$96.5 millones, de los cuales P\$92.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T21 fue de P\$67.4 millones, lo que representa un margen de 69.9% sobre Ingresos Totales².
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$57.6 millones (margen EBITDA de 59.8%).
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$37.2 millones (38.6% margen FFO¹).
-  En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$52.5 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González
t. +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
contacto@fibrastorage.com.mx

AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibra Storage. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. Fibra Storage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Cuarto Trimestre 2021



Contenido

| | |
|--|----|
| Resumen del Trimestre | 2 |
| Mensaje del Director General | 3 |
| Resumen Financiero de Fibra Storage | 5 |
| Resumen del Portafolio | 6 |
| Portafolio Operativo | 7 |
| Portafolio Mismas Propiedades | 9 |
| Portafolio en Desarrollo | 10 |
| Información Financiera y Bursátil | 11 |
| Glosario | 12 |
| Eventos Relevantes del Trimestre | 13 |
| Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre | 13 |
| Métricas Financieras 4T21 y 2020 | 14 |
| Información de nuestro Estado de Resultados | 19 |
| Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera | 20 |
| Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE) | 22 |

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de febrero de 2022 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo la marca “U-Storage”, anuncia hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2021 (“4T21”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2020 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.

Nuestro cuarto trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 31 propiedades, de las cuales 25 se encuentran en operación — 9 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 6 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T21 es de 148,537 m², de los cuales 141,735 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 192,716 m².
- Nuestra ocupación terminó en 73.8%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$293.9 (-3.3% TsT y 1.5% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$216.6 (-5.6% TsT y -0.6% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$96.5 millones, de los cuales P\$92.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T21 fue de P\$67.4 millones, lo que representa un margen de 69.9% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$57.6 millones (margen EBITDA de 59.8%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$37.2 millones (38.6% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$52.5 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

2021 FUE UN AÑO DE GRANDES RETOS, PERO TAMBIÉN DE GRANDES LOGROS. HEMOS APRENDIDO A LLEVAR LA CRISIS DE LA MEJOR MANERA. LA ADQUISICIÓN DE CINCO CENTROS DE LA MARCA GUARDABOX NOS POSICIONA PARA SEGUIR CRECIENDO EN EL INTERIOR DE LA REPÚBLICA.

Escribo esta carta mientras estamos atravesando la “cuarta ola” COVID en México a inicios de 2022 y con mucha satisfacción puedo comentar que nuestro negocio ha salido adelante bajo las premisas que siempre comparto: acompañamos a los clientes en momentos clave para ellos como lo ha sido esta pandemia y que nuestro activo es defensivo pues la necesidad en cada arrendatario no está correlacionada.

Para nosotros 2021 fue un año en el que logramos hitos importantes, en un ambiente de mucha incertidumbre:

- Colocamos Bonos Verdes en el mercado local
- Repagamos nuestro crédito bancario
- Entregamos nuestro primer reporte ESG
- Se aprobó nuestra internalización
- Adquirimos propiedades operando, terrenos, añadimos GLA a sucursales operando y abrimos nuevas sucursales
- Entramos en nuevos mercados (Bajío)
- Operamos con una nueva marca

Quisiera dirigir la conversación hacia el reto que fue 2021 y que seguirá siendo 2022 para luego platicar de los dos últimos puntos de la lista en profundidad (la adquisición de activos bajo la marca Guardabox).

Cierre del 2021 y comienzo del 2022. Cuando creíamos que la emergencia sanitaria por el COVID-19 se había limitado al año 2020. El año 2021 nos sorprendió con nuevas olas de contagio que limitaron la movilidad de la población. Sin embargo, la vacunación redujo, en cierta medida, los riesgos percibidos tanto en los mercados financieros como en la población en general.

Adicionalmente, los estímulos monetarios mundiales fueron parte importante para una recuperación económica global de la cual México también se benefició.

Sin embargo, la emergencia no ha terminado, hemos aprendido a convivir con ella y en FIBRA Storage tomamos las medidas para cuidar a nuestros *stakeholders* y con mucho respeto recordamos a todos aquellos afectados por esta pandemia.

Un comentario aparte merece la inflación. Mucho debate se ha generado respecto al alcance en tiempo y las causas de la inflación mundial, de la cual, nuevamente México no es ajeno. Hace muchos años que no se experimentaban tasas de inflación como las actuales.

Nosotros estamos convencidos de la resiliencia de nuestro activo, tanto por lo que nos ha tocado vivir como los ejemplos de otros países. Cuando la crisis sanitaria nos tomó por sorpresa, a pesar de ser una situación completamente distinta, el vehículo demostró esa capacidad de contención. Ahora ante el reto inflacionario, estamos convencidos que seremos capaces de mantener nuestras tarifas en términos reales.

Adquisición de Guardabox. Para mí es muy importante compartir con ustedes la relevancia de esta transacción y sus implicaciones. Si bien en términos financieros no representa un monto sustancial (aún considerando los dos *earn outs* anuales acordados), en términos estratégicos y de conocimiento de mercado es sumamente importante. Es un gran paso hacia ser el vehículo consolidador del *self-storage* en México.

Adquirimos cuatro sucursales en la zona metropolitana de Guadalajara y una sucursal en San Luis Potosí que han operado y continuarán operando bajo la marca “Guardabox”. Esta transacción representa expansión y diversificación en todos los sentidos, pues por primera vez incursionamos en mercados fuera de la zona metropolitana de la Ciudad de México y, al mismo tiempo, es la primera vez que operaremos con una marca alternativa. Esto nos dará un conocimiento de mercado invaluable y un potencial para nuevos desarrollos muy profundo.

Estos centros representan 17,784 metros cuadrados de GLA. Se encuentran estabilizados o en estabilización al momento en que los adquirimos y creemos que dentro de nuestra plataforma podremos maximizar su potencial y ser capaces de incrementar su rendimiento en poco tiempo, una vez que la integración se haya completado y la operación normalizado —algo que esperamos suceda en el 2T22.

Los terrenos de estas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo (promedio ponderado por GLA de 7.6 años) a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión el valor razonable de todas las propiedades.

Igualmente, estos centros, tienen una menor tarifa que nuestros centros en CDMX — un reflejo de los mercados inmobiliarios en México en los cuales en la capital se paga un premio por su dinámica, densidad y poca disponibilidad de tierra. El efecto agregado de las tarifas de los centros Guardabox se observa en el portafolio de FIBRA Storage este trimestre al observarse una reducción de tarifa TsT.

2021: Mayores márgenes operativos y mayor apalancamiento. Cerramos el 2021 con expansión de márgenes operativos (NOI y EBITDA) producto de la estabilización y estrategia de precios durante el año — y una mejor comparativa de nuestras promociones durante 2020. La foto del último trimestre presenta una menor ocupación y tarifa que el resto del año y es explicada principalmente por la incorporación de nuevas sucursales Guardabox que operaron únicamente en el último trimestre.

Para terminar, doy gracias a toda la comunidad FIBRA Storage, estaremos anunciando nuestra tan esperada internalización.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

| Indicadores Financieros | 4T21 | 3T21 | 4T20 | Δ% TsT (4T21 vs. 3T21) | Δ% AsA (4T21 vs. 4T20) |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>P\$</i> | | | | | |
| Ingresos Totales ¹ | 96,510,244 | 80,136,650 ¹ | 72,694,584 ¹ | 20.4% | 32.8% |
| NOI | 67,440,149 | 59,698,072 | 51,882,244 | 13.1% | 30.0% |
| EBITDA | 57,685,561 | 52,146,606 | 43,375,152 | 10.8% | 33.0% |
| FFO ¹ | 37,391,819 | 24,267,820 ¹ | 39,441,527 ¹ | 54.1% | (5.4%) |
| Utilidad (pérdida) Neta | 103,071,223 | (63,791,575) | 52,380,371 | N/A | 96.8% |

¹ Incluye P\$0.182k y P\$0.738k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 4T20, respectivamente. Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones, P\$4.3 millones, y P\$4.0 millones en el 4T21, 3T21, y 4T20, respectivamente.

| Indicadores Financieros | 4T21 | 3T21 | 4T20 | Δ% TsT (4T21 vs. 3T21) | Δ% AsA (4T21 vs. 4T20) |
|--------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>P\$</i> | | | | | |
| Efectivo y equivalentes | 958,801,718 | 1,049,270,527 | 206,399,241 | (8.6%) | 364.5% |
| Impuestos por recuperar | 194,963,326 | 177,843,746 | 165,227,619 | 9.5% | 18.0% |
| Propiedades de Inversión | 4,929,209,970 | 4,507,838,000 | 4,025,030,000 | 9.3% | 22.5% |
| Total Activo | 6,125,395,844 | 5,862,702,815 | 4,454,516,631 | 4.5% | 37.5% |
| Pasivo por Arrendamiento | 222,503,873 | 65,064,525 | - | 242.0% | N/A |
| Deuda Financiera (Saldo) | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | 500,438,348 | 0.0% | 199.7% |
| Patrimonio Mayoritario | 4,248,128,539 | 4,222,458,842 | 3,887,561,746 | 0.6% | 9.3% |

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por treinta y una propiedades, de las cuales veinticinco se encuentran operando (nueve están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización), seis son terrenos para futuro desarrollo.

Consideramos a una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación durante un mes completo.

| No. | Sucursal | Situación | Ubicación | No. | Sucursal | Situación | Ubicación |
|-----|------------------|-------------------|-----------|-----|------------------------------|-------------------|-----------|
| 1 | Vasco de Quiroga | Estabilizada | CDMX | 16 | Imán | En estabilización | CDMX |
| 2 | Lerma | Estabilizada | EDOMEX | 17 | Mariano Otero ^{1,2} | En estabilización | GDL |
| 3 | Universidad | En estabilización | CDMX | 18 | Aviación ² | En estabilización | GDL |
| 4 | Tlalpan 949 | En estabilización | CDMX | 19 | Cuemanco | Terreno | CDMX |
| 5 | Del Valle | En estabilización | CDMX | 20 | Lerma II | Terreno | EDOMEX |
| 6 | Cuajimalpa | En estabilización | CDMX | 21 | Plutarco | Terreno | CDMX |
| 7 | México-Tacuba | En estabilización | CDMX | 22 | Mariano Escobedo | Terreno | CDMX |
| 8 | Revolución | En estabilización | CDMX | 23 | Añil | Terreno | CDMX |
| 9 | Anzures | En estabilización | CDMX | 24 | Río San Joaquín | Terreno | CDMX |
| 10 | Tepeyac | En estabilización | CDMX | 25 | Circuito | Estabilizada | CDMX |
| 11 | Interlomas | En estabilización | EDOMEX | 26 | Periférico | Estabilizada | CDMX |
| 12 | Lindavista | En estabilización | CDMX | 27 | Tlalpan Coapa | Estabilizada | CDMX |
| 13 | Paseo Interlomas | En estabilización | EDOMEX | 28 | Santa Fe | Estabilizada | CDMX |
| 14 | San Antonio | En estabilización | CDMX | 29 | Periférico Sur ² | Estabilizada | GDL |
| 15 | Roma | En estabilización | CDMX | 30 | Lázaro Cárdenas ² | Estabilizada | GDL |
| | | | | 31 | San Luis Potosí ² | Estabilizada | SLP |

Portafolio Mismas Propiedades

¹ FIBRA Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.
² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 192,716 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T21 están valuadas en P\$4,929 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$229.9 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

| Propiedades de Inversión – partidas relevantes | 4T21 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Activos/propiedades | 4,691,715,000 | 4,691,715,000 |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas* | 237,494,970 | 237,494,970 |
| Total Propiedades de Inversión | 4,929,209,970 | 4,929,209,970 |
| *Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en la cuenta de Propiedades de Inversión el valor razonable del contrato de las propiedades arrendadas a terceros. | | |
| Intereses capitalizados durante el periodo | 13,223,438 | 21,740,868 |

Portafolio Operativo

Al cierre del 4T21 teníamos veinticinco propiedades en operación: nueve estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

| | 4T21 | 3T21 | 2T21 | 1T21 | 4T20 | Δ% AsA | Δ% TsT |
|---|-----------------|---------|---------|---------|---------|------------------|------------------|
| GLA Construido (m ²). | 148,537 | 129,724 | 119,886 | 111,846 | 111,847 | 32.8% | 14.5% |
| GLA Disponible (m ²). | 141,735 | 117,191 | 105,233 | 101,575 | 100,923 | 40.4% | 20.9% |
| GLA Ocupado (m ²). | 104,549 | 88,559 | 78,836 | 77,201 | 76,020 | 37.5% | 18.1% |
| Move In (m ²) | 16,409** | 13,629* | 11,520* | 11,136 | 11,919 | 37.7% | 20.4% |
| Move In neto (m ²) | 15,990** | 9,723* | 1,636* | 1,181 | 2,743 | NA | NA |
| Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾ | 73.8% | 75.6% | 74.9% | 76.0% | 75.3% | (156 pbs) | (180 pbs) |
| Bodegas Disponibles | 15,141 | 13,955 | 12,758 | 12,288 | 12,298 | 23.1% | 8.2% |
| Bodegas Ocupadas | 11,193 | 9,477 | 8,422 | 8,066 | 7,907 | 41.6% | 18.1% |
| Move In (Bodegas) | 1,553** | 1,331* | 1,126* | 1,130 | 1,270 | 22.3% | 16.7% |
| Move In netos (Bodegas) | 1,716** | 1,055* | 356* | 159 | 377 | NA | NA |
| Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾ | 73.9% | 67.7% | 66.0% | 65.6% | 64.3% | 963 pbs | 621 pbs |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾ | 293.9 | 303.9 | 296.4 | 293.2 | 289.6 | 1.5% | (3.3%) |
| RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾ | 216.6 | 229.6 | 222.0 | 222.8 | 218.1 | (0.6%) | (5.6%) |
| Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾ | 30,728 | 26,909 | 23,365 | 22,633 | 22,014 | 39.6% | 14.2% |
| Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾ | 312.5 | 324.9 | 329.9 | 329.5 | 329.3 | (5.1%) | (3.8%) |

Nota: Se muestra información histórica, ya que anteriormente se presentaba información operativa y financiera proforma debido a que la regulación nos los solicitaba.

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes. En trimestres anteriores al 3T20 este segmento se reportaba antes de descuentos y notas de crédito. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

* Considera la ocupación con la que ingresa San Antonio (sucursal que ya operaba) al portafolio.

**Considera el nuevo portafolio de sucursales Guardabox

Mezcla de clientes

Terminamos el cuarto trimestre con 11,193 clientes en la FIBRA. El 78.1% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Antigüedad de clientes

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 25.7 meses. La incorporación del portafolio Guardabox, ya contaba con una estancia promedio de 25.9 meses, en línea con nuestras métricas.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 15,990 m². Parte de la absorción es atribuible a la adquisición del portafolio Guardabox que se encontraba en operación. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.4% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra dentro del promedio histórico; sin embargo, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 5.4%.

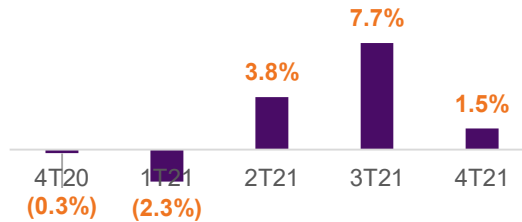
CAPEX

Durante el 4T21 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$27 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

A continuación, mostramos las gráficas más representativas de nuestro Portafolio Operativo:

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

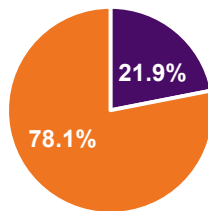
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

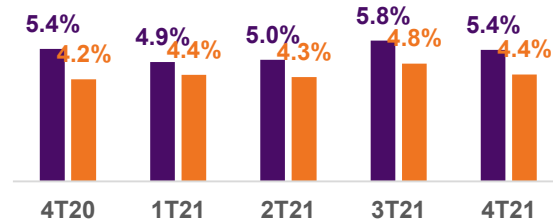
Clientes actuales al 4T21



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*

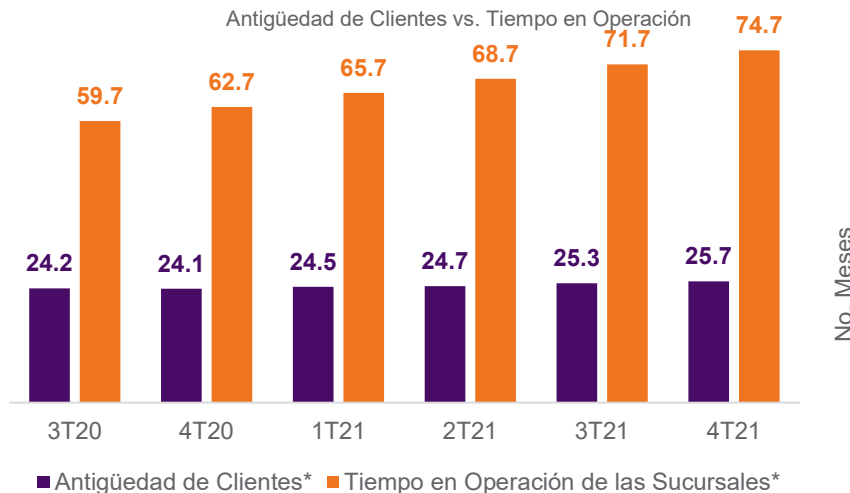


■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

*como % de los metros ocupados al IdP. El move out incluye salidas y transferencias (clientes que cambian a bodegas de distinto tamaño)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en Operación



*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

| | 4T21 | 3T21 | 2T21 | 1T21 | 4T20 | Δ% AsA | Δ% TsT |
|---|---------------|--------|--------|--------|--------|------------------|-----------------|
| GLA Construido (m ²) | 33,597 | 33,597 | 33,597 | 33,644 | 33,645 | (0.1%) | 0.0% |
| GLA Disponible (m ²) | 33,537 | 33,537 | 33,537 | 33,584 | 33,584 | (0.1%) | 0.0% |
| GLA Ocupado (m ²) | 27,571 | 27,472 | 27,761 | 27,896 | 27,947 | (1.3%) | 0.4% |
| Move In (m ²) | 3,600 | 2,951 | 3,321 | 2,885 | 3,294 | 9.3% | 22.0% |
| Move In netos (m ²) | 99 | (289) | (136) | (51) | 148 | NA | NA |
| Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾ | 82.8% | 81.9% | 82.8% | 83.1% | 83.2% | (100 pbs) | 30 pbs |
| Bodegas Disponibles | 3,133 | 3,132 | 3,132 | 3,133 | 3,133 | 0.0% | 0.0% |
| Bodegas Ocupadas | 2,462 | 2,479 | 2,520 | 2,527 | 2,524 | (2.5%) | (0.7%) |
| Move In (Bodegas) | 275 | 253 | 281 | 276 | 317 | (13.2%) | 8.7% |
| Move Ins netos (Bodegas) | (17) | (41) | (7) | 3 | 34 | NA | NA |
| Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾ | 78.6% | 79.2% | 80.5% | 80.7% | 80.6% | (198 pbs) | (57 pbs) |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾ | 314.8 | 311.4 | 302.9 | 299.3 | 296.2 | 6.3% | 1.1% |
| RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾ | 258.8 | 255.1 | 250.8 | 248.6 | 246.5 | 5.0% | 1.5% |
| Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾ | 8,680 | 8,555 | 8,410 | 8,349 | 8,277 | 4.9% | 1.5% |
| Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾ | 325.4 | 326.8 | 333.1 | 328.3 | 327.4 | (0.6%) | (0.4%) |

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes. En trimestres anteriores al 3T20 este segmento se reportaba antes de descuentos y notas de crédito. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

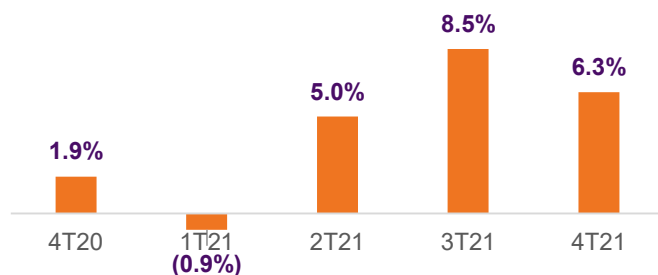
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

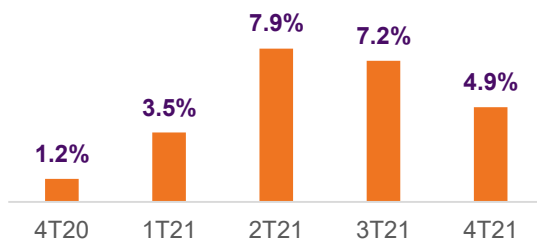
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Renta Efectiva Mensual del Portafolio Mismas Propiedades

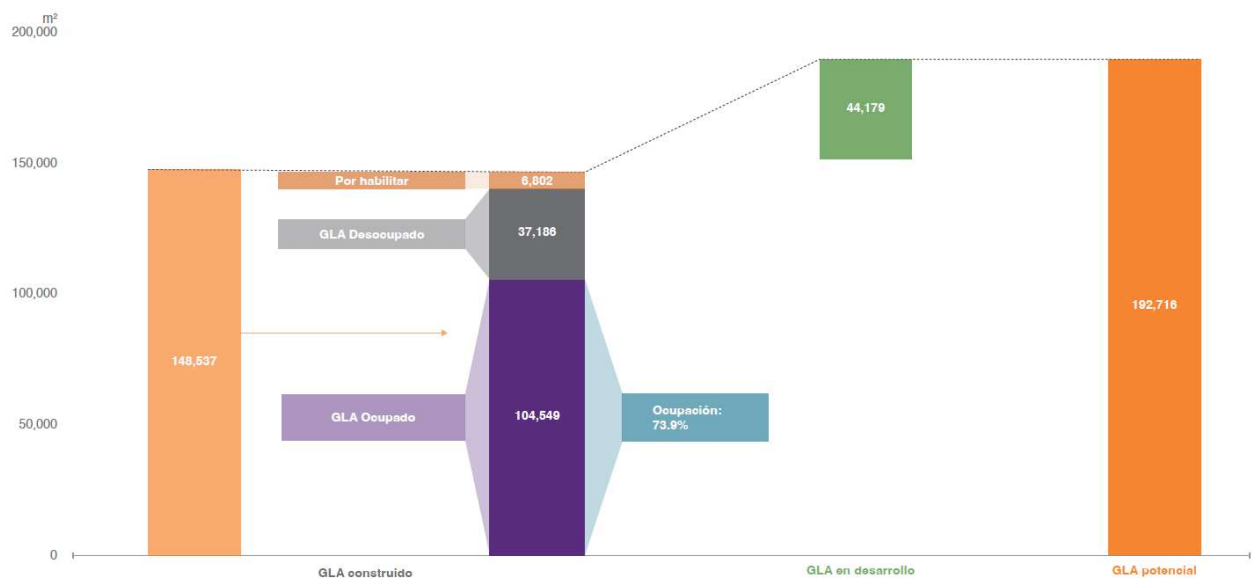


Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 44,179 m², una vez completado representará un incremento de 23% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 12,532 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2022 y 2023. Estimamos un CAPEX de P\$756 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 4T21 erogamos P\$16.7 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



Por habilitar significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación. Adicional, no se tomó en cuenta el GLA del terreno identificado como Imán.

Información Financiera y Bursátil

| Información Bursátil - FdP | 4T21 | 3T21 | 2T21 | 1T21 | 4T20 |
|---------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Precio de CBFi (P\$) | 15.95 | 15.52 | 15.99 | 15.40 | 15.40 |
| CBFIs en circulación | 216,966,367 | 216,966,367 | 200,000,000 | 200,000,000 | 200,000,000 |
| CBFIs en tesorería | 33,033,633 | 33,033,633 | 50,000,000 | 50,000,000 | 50,000,000 |
| FFO por CBFi (P\$) | 0.17 | 0.11 | 0.19 | 0.20 | 0.20 |
| NAV por CBFi ¹ (P\$) | 19.2 | 18.7 | 19.1 | 19.0 | 19.0 |
| P/BV | 0.81x | 0.80x | 0.80x | 0.78x | 0.79x |

Cifras históricas

¹ Es el resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión + Efectivo y equivalentes de efectivo + Efectivo Restringido – Saldo Deuda Financiera) dividido por CBFi en circulación y con derechos económicos. A partir del 4T21 FIBRA Storage incorpora en Propiedades de Inversión los activos por derecho de uso de aquellas propiedades arrendadas; para neutralizar este efecto en el cálculo del NAV, se ha decidido ajustar mediante la reducción del pasivo por arrendamiento y/o cualquier otro pasivo relacionado con la contraprestación para adquirir esos activos, de tal manera que la fórmula resultante del NAV por CBFi a partir del 4T21 es: (Propiedades de Inversión incluyendo el Valor Razonable de las propiedades arrendadas+ Efectivo y equivalentes de efectivo + Efectivo Restringido – Saldo Deuda Financiera – Pasivo por Arrendamiento) dividido por CBFIs en circulación.

| Indicadores * | 4T21 | 3T21 | 2T21 | 1T21 | 4T20 | Δ% AsA (4T21 vs. 4T20) | Δ% TsT (4T21 vs. 3T21) |
|--|----------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------------------------|
| GLA Construido (m ²) | 148,537 | 129,724 | 119,886 | 111,846 | 111,847 | 32.8% | 14.5% |
| GLA Disponible (m ²) | 141,735 | 117,191 | 105,233 | 101,575 | 100,923 | 40.4% | 20.9% |
| Total Estabilizada (m ²) | 47,230 | 40,040 | 40,040 | 44,014 | 44,075 | 7.2% | 18.0% |
| Total Por Estabilizar (m ²) | 94,505 | 77,151 | 65,193 | 57,561 | 56,848 | 66.2% | 22.5% |
| GLA Ocupado (m ²) | 104,549 | 88,559 | 78,836 | 77,201 | 76,020 | 37.5% | 18.1% |
| Ocup. Estabilizada (m ²) | 39,363 | 33,664 | 33,832 | 37,380 | 37,312 | 5.5% | 16.9% |
| Ocup. Por Estabilizar (m ²) | 65,186 | 54,895 | 45,004 | 39,821 | 38,707 | 68.4% | 18.7% |
| Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾ | 73.8% | 75.6% | 74.9% | 76.0% | 75.3% | (156 pbs) | (180 pbs) |
| Ocupación (% - Unidades) | 73.9% | 67.7% | 66.0% | 65.6% | 64.3% | 963 pbs | 621 pbs |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾ | 293.9 | 303.9 | 296.4 | 293.2 | 289.6 | 1.5% | (3.3%) |
| RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾ | 216.8 | 229.6 | 222.0 | 222.8 | 218.1 | (0.6%) | (5.6%) |

*Cifras históricas

⁽¹⁾ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

⁽²⁾ Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

Glosario

BOP ("**Beginning of Period**") por sus siglas en inglés o "Inicio de Periodo", "IdP") significa que la métrica analizada se toma del inicio del periodo analizado y no representa promedio o promedio ponderado.

GLA ("**Gross Leaseable Area**") por sus siglas en inglés; "**ABR**" o "**ARB**") significa el Área Rentable Bruta o Área Bruta Rentable en metros cuadrados de una propiedad o conjunto de propiedades. Consideramos distintos tipos de GLA en nuestro portafolio:

1. **GLA por habilitar**: Significan aquellos metros rentables en los cuales está totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.
2. **GLA operativo/disponible**: consideramos aquellos metros rentables que están listos para ser rentados como minibodegas.
3. **GLA construido:1+2**
4. **GLA en desarrollo**: aquellos metros rentables en los cuales la obra se encuentra en proceso de desarrollo anterior a la edificación Core & Shell
5. **GLA potencial**: 3+4

Deuda Neta es el saldo de la Deuda sin incluir aquellos gastos, comisiones y otros conceptos accesorios conforme a las normas contables disminuido de i) efectivo y cualquier equivalente (incluido el efectivo restringido).

EBITDA ("**Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization**") por sus siglas en inglés o "**UAFIDA**")* significa el resultado de la utilidad de operación antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación y amortización.

EBITDA Ajustado ("**Adj. EBITDA**")* significa EBITDA aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

EOP ("**End of Period**") por sus siglas en inglés o "Final de Periodo", "FdP") significa que la métrica analizada se toma del final del periodo analizado y no representa promedio o promedio ponderado.

FFO ("**Fondos de las Operaciones**" o "**Funds From Operations**") por sus siglas en inglés) es una métrica de rentabilidad que excluye de las utilidades o pérdidas contables aquellas partidas que por su naturaleza general y a juicio de la administración i) no implican un movimiento de efectivo o similares y/o ii) no se consideran actividad recurrente.

FFO AMEFIBRA o AMEFIBRA FFO* es una métrica de rentabilidad definida por la Asociación Mexicana de FIBRA's Inmobiliarias (AMEFIBRA). [Ver documento](#). [Ver página](#).

Ingreso Operativo Neto ("**NOI**" o "**ION**")* significa el resultado operativo neto (net operating income), por sus siglas en inglés. Es el resultado disminuir a los ingresos de las propiedades los gastos asociados directamente a ellas.

Ocupación es el porcentaje de metros o unidades rentadas al final de un periodo, calculado sobre la capacidad disponible.

Portafolio Mismas Propiedades ("**PMP**") significa aquel portafolio que cumple con las siguientes características en un momento determinado: i) que hasta un año antes al presente periodo había logrado su estabilización (había logrado alcanzar 85% de ocupación durante algún periodo mensual) y ii) que en los últimos 12 meses no a) fue objeto de alguna expansión o reducción material y b) no fue producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

QoQ ("**Quarter over Quarter**") por sus siglas en inglés, "**TsT**", "Trimestre sobre Trimestre") significa que los datos mostrados se están comparando contra el trimestre inmediato anterior.

Renta Efectiva representa aquellos ingresos exclusivamente por renta que corresponden al periodo reportado. Se excluyen i) ingresos distintos de arrendamiento de minibodegas y ii) pagos anticipados, retrasados, intereses moratorios y cualquier otra penalidad. A partir del reporte 2T20 se incluye en el cálculo el efecto de descuentos y notas de crédito.

RevPAM ("**Revenues Per Available Meter**") por sus siglas en inglés) significa el ingreso por metro cuadrado mensual promedio del periodo por el total de espacio potencial promedio del periodo.

YoY ("**Year over Year**") por sus siglas en inglés, "**AsA**", "Año sobre año") significa que los datos mostrados se están comparando contra el mismo periodo del año anterior.

YTD ("**Year-to-Date**") por sus siglas en inglés) significa desde el cierre del ejercicio anual anterior a la fecha de reporte.

*Métricas no contenidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS) emitidas por el IASB. Dichas métricas deben ser leídas o analizadas en conjunto con los Estados Financieros de la Compañía.

FIBRA Storage y/o su Administrador se reservan el derecho de cambiar o variar las definiciones descritas en el presente documento sin previo aviso.

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 4 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de las construcciones donde opera la sucursal “Imán”. [Ver.](#)
- El 25 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de activos operados bajo la marca “Guardabox”. [Ver.](#)
- El 28 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia sus resultados del tercer trimestre 2021. [Ver.](#)
- El 11 de noviembre de 2021, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 21 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
- ✉ contacto@fibrastorage.com.mx

Métricas Financieras 4T21 y 2020

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020

| | Histórico | |
|---|-------------------|-------------------------------|
| | 4T21 | 4T20 |
| Total de ingresos | 96,510,244 | 72,694,584 ¹ |
| (-) Gastos operativos | 25,281,385 | 18,212,194 |
| (-) Gasto predial | 1,543,619 | 1,861,366 |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | 2,245,091 | - |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 67,440,149 | 51,882,244² |
| <i>Margen NOI</i> | 69.9% | 72.1%² |
| Utilidad neta consolidada | 103,071,222 | 52,380,371 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 52,577,206 | 14,891,249 |
| (+) Depreciación | 39,191 | 33,784 |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto | (10,200,670) | (6,591,026) |
| (+/-) Otros | (803,225) | (738,780) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,245,091) | - |
| EBITDA | 57,685,561 | 43,375,152 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 59.8% | 60.3%² |
| Utilidad neta consolidada | 103,071,222 | 52,380,371 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 52,577,206 | 14,891,249 |
| (+) Depreciación | 39,191 | 33,784 |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros | 2,173,151 | (98,847) |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros | (8,017,177) | 2,558,554 |
| (+/-) Otros | (803,225) | (738,780) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,245,091) | - |
| FFO | 37,294,563 | 39,441,527 |
| <i>Margen FFO</i> | 38.6% | 54.8%² |
| (+) Otras partidas | 3,048,316 | 738,780 |
| AMEFIBRA FFO | 40,342,879 | 40,180,307 |

| | Histórico | |
|--|-------------------|-------------------------------|
| | 4T21 | 4T20 |
| Total de ingresos | 96,510,244 | 72,694,584 ¹ |
| (-) Gastos de las propiedades ⁵ | 29,070,095 | 20,073,560 |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 67,440,149 | 51,882,244² |
| <i>Margen NOI</i> | 69.9% | 72.1%² |
| (-) Gastos corporativos | 9,754,588 | 8,507,092 |
| EBITDA | 57,685,561 | 43,375,152 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 59.8% | 60.3%² |
| (-) Gastos de financiamiento ³ | 20,390,998 | 3,933,625 |
| FFO | 37,294,563 | 39,441,527 |
| <i>Margen FFO</i> | 38.6% | 54.8%² |
| (+) Otras partidas | 3,048,316 | 738,780 |
| AMEFIBRA FFO | 40,342,879 | 40,180,307 |

¹ Incluye P\$0.738k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en 4T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.738k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones y P\$4.0 millones, en el 4T21 y 4T20, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

Por el primer al cuarto trimestre de 2021 y por el cuarto trimestre de 2020 (históricos)

| | Histórico | Histórico | Histórico | Histórico | Histórico |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 4T21 | 3T21 | 2T21 | 1T21 | 4T20 |
| Total de ingresos | 96,510,244 | 80,136,650 ¹ | 75,518,019 | 71,367,438 ¹ | 72,694,584 ¹ |
| (-) Gastos operativos | 25,281,385 | 18,106,985 | 16,615,370 | 16,355,808 | 18,212,194 |
| (-) Gasto predial | 1,543,619 | 1,458,842 | 1,430,073 | 1,430,073 | 1,861,366 |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | 2,245,091 | 690,015 | - | - | - |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 67,440,149 | 59,698,072² | 57,472,576 | 52,819,231² | 51,882,244² |
| <i>Margen NOI</i> | 69.9% | 74.7%² | 76.1% | 74.8%² | 72.1%² |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 103,071,222 | (63,791,575) | 57,816,733 | 62,623,520 | 52,380,371 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 52,577,206 | (95,843,509) | 19,809,377 | 19,918,196 | 14,891,249 |
| (+) Depreciación | 39,191 | 841,659 | 36,921 | 35,227 | 33,784 |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto | (10,200,674) | (20,125,764) | (12,413,117) | (4,692,309) | (6,591,026) |
| (+/-) Otros | (803,225) | (182,736) | - | (762,326) | (738,780) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,245,091) | (690,015) | - | - | - |
| EBITDA | 57,685,561 | 52,146,606 | 50,457,394 | 46,670,534 | 43,375,152 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 59.8% | 65.2%² | 66.8% | 66.1%² | 60.3%² |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 103,071,223 | (63,791,575) | 57,816,733 | 62,623,520 | 52,380,371 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 52,577,207 | (95,843,509) | 19,809,377 | 19,918,196 | 14,891,249 |
| (+) Depreciación | 39,191 | 841,659 | 36,921 | 35,227 | 33,784 |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros | 2,173,151 | (801,458) | - | 15,812 | (98,847) |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros | (8,017,177) | (8,554,480) | 648,160 | (1,229,119) | 2,558,554 |
| (+/-) Otros | (803,225) | (182,736) | - | (762,326) | (738,780) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,245,091) | (690,015) | - | - | - |
| FFO | 37,294,563 | 24,267,820 | 38,692,437 | 40,733,294 | 39,441,527 |
| <i>Margen FFO</i> | 38.6% | 30.4%² | 51.2% | 57.7%² | 54.8%² |
| (+) Otras partidas | 3,048,316 | 872,751 | - | 762,326 | 738,780 |
| AMEFIBRA FFO | 40,342,879 | 25,140,571 | 38,692,437 | 41,495,620 | 40,180,307 |
| Total de ingresos | 96,510,244 | 80,136,650 ¹ | 75,518,019 | 71,367,438 ¹ | 72,694,584 ¹ |
| (-) Gastos de las propiedades ⁵ | 29,070,095 | 20,438,578 | 18,045,443 | 17,785,881 | 20,073,560 |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 67,440,149 | 59,698,072² | 57,472,576 | 52,819,231² | 51,882,244² |
| <i>Margen NOI</i> | 69.9% | 74.7%² | 76.1% | 74.8%² | 72.1%² |
| (-) Gastos corporativos | 9,754,588 | 7,551,466 | 7,015,182 | 6,911,023 | 8,507,092 |
| EBITDA | 57,685,561 | 52,146,606 | 50,457,394 | 46,670,534 | 43,375,152 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 59.8% | 65.2%² | 66.8% | 66.1%² | 60.3%² |
| (-) Gastos de financiamiento ³ | 20,390,998 | 27,878,786 | 11,764,957 | 5,937,240 | 3,933,625 |
| Fondos de las Operaciones (FFO) | 37,294,563 | 24,267,820 | 38,692,437 | 40,733,294 | 39,441,527 |
| <i>Margen FFO</i> | 38.6% | 30.4%² | 51.2% | 57.7%² | 54.8%² |
| (+) Otras partidas | 3,048,316 | 872,751 | - | 762,326 | 738,780 |
| AMEFIBRA FFO | 40,342,879 | 25,140,571 | 38,692,437 | 41,495,620 | 40,180,307 |

¹ En el 3T21, 1T21 y 4T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.182k, P\$0.762k y P\$0.738k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182k, P\$0.762k y P\$0.738k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21, 1T21 y 4T20, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones, P\$4.3 millones, P\$ 1.9 millones, P\$2.1 millones y P\$4.0 millones en el 4T21, 3T21, 2T21 1T21 y 4T20, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 4T21 y 3T21.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 4T21 y 3T21.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2021 y 2020 (históricos)

| | Histórico | Histórico |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Total de ingresos | 323,532,351 ¹ | 272,940,663 ¹ |
| (-) Gastos operativos | 76,359,548 | 65,379,773 |
| (-) Gasto predial | 5,862,607 | 6,083,586 |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | 2,935,106 | - |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 237,430,028² | 197,032,045² |
| <i>Margen NOI</i> | 73.6%² | 73.4%² |
| Utilidad neta consolidada | 159,719,900 | 34,934,864 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | (3,538,730) | (110,153,431) |
| (+) Depreciación | 149,773 | (27,233,991) |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto | (47,431,860) | 126,721 |
| (+/-) Otros | (945,062) | (4,445,259) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,935,106) | - |
| EBITDA | 206,960,095 | 168,003,748 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 64.2%² | 62.6%² |
| Utilidad neta consolidada | 159,719,900 | 34,934,864 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | (3,538,730) | (110,153,431) |
| (+) Depreciación | 149,773 | 298,723 |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros | 1,387,505 | 126,721 |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros | (17,152,616) | (4,679,334) |
| (+/-) Otros | (945,062) | (4,445,259) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (2,935,106) | - |
| FFO | 140,988,114 | 136,389,146 |
| <i>Margen FFO</i> | 43.7% | 50.8% |
| (+) Otras partidas | 3,880,168 | 4,445,259 |
| AMEFIBRA FFO | 144,868,282 | 140,834,405 |
| Total de ingresos | 323,532,351 ¹ | 272,940,663 ¹ |
| (-) Gastos de las propiedades ⁵ | 86,102,323 | 71,463,359 |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 237,430,028² | 197,032,045² |
| <i>Margen NOI</i> | 73.6%² | 73.4%² |
| (-) Gastos corporativos | 30,469,933 | 29,028,297 |
| EBITDA | 206,960,095 | 168,003,748 |
| <i>Margen EBITDA</i> | 64.2%² | 62.6%² |
| (-) Gastos de financiamiento ³ | 65,971,981 | 31,614,602 |
| Fondos de las Operaciones (FFO) | 140,988,114 | 136,389,146 |
| <i>Margen FFO</i> | 43.7% | 50.8%² |
| (+) Otras partidas | 3,782,912 | 4,445,259 |
| AMEFIBRA FFO | 144,868,282 | 140,834,405 |

¹ Incluye P\$945k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 1T21, y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20 y 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$945k y P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2021 y 2020, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.7 millones y P\$9.0 millones en el 2021 y 2020, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante durante 2021.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2021.

| Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo | 4T21 | 4T20 | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| AMEFIBRA FFO | 40,342,879 | 40,180,307 | 144,868,282 | 140,834,405 |
| (+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo | 28,910,312 | 1,460,643 | 72,744,748 | 32,271,936 |
| Intereses a favor y a cargo devengados | 20,378,786 | 3,946,740 | 65,956,311 | 31,652,806 |
| Provisiones y pasivos acumulados | 8,531,524 | (2,486,097) | 6,788,437 | 619,130 |
| (+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación | 2,545,453 | 9,570,600 | (44,563,504) | 34,387,412 |
| Cuentas por cobrar, neto | (2,282,325) | 3,314,288 | (1,209,996) | (1,568,438) |
| Partes relacionadas | 10,180,335 | (103,827) | 3,789,482 | (6,069,498) |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | - | - | - | 5,213,445 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | (16,974,553) | 8,347,955 | (29,735,707) | 42,366,770 |
| Pagos anticipados | 1,182,858 | 623,343 | (2,105,211) | (949,939) |
| Depósitos en garantía | 22,390,000 | - | (24,410,000) | (230,005) |
| Proveedores y acreedores diversos | (22,539,493) | (2,926,945) | (2,887,950) | (4,066,162) |
| Intereses por pagar | 9,654,601 | - | 13,074,966 | - |
| Anticipos de clientes | 934,029 | 315,786 | (1,079,088) | (308,761) |
| Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación | 71,798,643 | 51,211,550 | 173,049,526 | 207,493,753 |

| Conciliación AMEFIBRA FFO | 4T21 | 4T20 | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Utilidad (Pérdida) consolidada IFRS | 103,071,223 | 52,380,371 | 159,719,900 | 34,934,864 |
| (Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI | (52,577,207) | (14,891,249) | 3,538,730 | 110,153,431 |
| Depreciación AI (IAS 40) | 39,191 | 33,784 | 149,773 | 126,721 |
| Amortización de costos capitalizados en AI | - | - | - | - |
| Pérdidas/Reversiones Deterioro | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) en venta de AI | - | - | - | - |
| Costos transaccionales Combinación de Negocios | - | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad y diferidos | - | - | - | - |
| Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios | - | - | - | - |
| Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura | (2,173,151) | 98,847 | (1,387,505) | 298,723 |
| Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros | (8,017,177) | 2,558,554 | (17,152,616) | (4,679,334) |
| Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso) | - | - | - | - |
| Costo del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o servicios de obra. | - | - | - | - |
| Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs | - | - | - | - |
| Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores. | - | - | - | - |
| FFO AMEFIBRA | 40,342,875 | 40,180,307 | 144,868,282 | 140,834,405 |

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$92.1 millones. Esto representa un incremento de 21.4% TsT como sigue:

- El RevPAM, presentó un decremento de 5.6% TsT. Esto se explica por la adquisición del portafolio de Guardabox, cuya tarifa es menor que la del portafolio con la marca U-Storage.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un decremento de 3.8% con respecto al trimestre anterior (-5.0% AsA), principalmente por el efecto de la tarifa en el portafolio Guardabox mencionada anteriormente.
- Nuestro GLA construido (FdP) aumentó 14.5% en el trimestre. El efecto principal es la adquisición de cinco sucursales nuevas en el Bajío (Guardabox). También, continúan los trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, Anzures, Lindavista, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) incrementó en 20.9% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$26.8 millones que representa un incremento de 37.1% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos que representan este incremento son: el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos, gastos por mantenimiento y gastos por seguros.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$8.9 millones, un incremento de 18.5% TsT, esto se debe principalmente a gastos corporativos relacionados con la administración de la FIBRA a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, etc.)

| Rubro (P\$) | 4T21 | 3T21 | Δ% TsT (4T21 vs. 3T21) |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ingresos por Arrendamiento | 92,185,259 | 75,905,925 | 21.4% |
| Otros Ingresos | 4,324,985 | 4,230,725 | 2.2% |
| Total Ingresos¹ | 96,510,244 | 80,136,650¹ | 20.4% |
| Gastos Operativos (incl. Predial) | 26,825,004 | 19,565,827 | 37.1% |
| NOI¹ | 67,440,149 | 59,698,072¹ | 13.4% |
| Otros Gastos (excl. Depreciación) | 8,951,363 | 7,551,466 | 18.5% |
| EBITDA | 57,685,561 | 52,146,606 | 10.6% |

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

| Rubro (P\$) | 4T21 | 3T21 | Variación | Δ% (4T21 vs. 3T21) |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 958,801,718 | 1,049,270,527 | (90,468,809) | (8.6%) |
| Impuestos por recuperar | 194,862,840 | 177,988,772 | 16,874,068 | 9.5% |
| Propiedades de Inversión | 4,929,209,970 | 4,507,838,000 | 421,371,970 | 9.3% |
| Total Activo | 6,125,395,844 | 5,862,847,841 | 262,548,003 | 4.5% |
| Deuda Financiera (Saldo) | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | - | 0.0% |
| Patrimonio Mayoritario | 4,248,128,539 | 4,222,458,842 | 25,669,697 | 0.6% |

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$90.4 millones durante el trimestre, principalmente se debió por la operación de las adquisiciones que se aportaron al portafolio de Fibra.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$194.8 millones, de los cuales P\$192.4 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por las recientes adquisiciones y desarrollo del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,929 millones, registrando un incremento trimestral de P\$421.3 millones (lo que representa 9.3% adicional al trimestre pasado). El incremento está explicado principalmente por la adquisición del portafolio Guardabox de Fibra Storage.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$25.6 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) Los CBFIs en circulación de este trimestre, y ii) la utilidad del periodo y iii) las distribuciones por pagar.

Deuda

Al 31 de diciembre 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

| Deuda | Tipo de Préstamo | Vencimiento | Tasa | Monto |
|---|------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| STORAGE 21V | Bono Verde | 30-may-28 | 8.64% | 1,171,000,000 |
| STORAGE 21-2V | Bono Verde | 03-jun-25 | TIIIE 28 días + 150pb | 329,000,000 |
| Total de emisión de bonos verdes | | | | 1,500,000,000 |
| (-) costos de emisión de deuda | | | | (21,090,490) |
| Total de deuda a largo plazo | | | | 1,478,909,510 |
| Intereses por pagar (devengados) | | | | 7,403,874 |
| Total de deuda | | | | 1,486,313,384 |

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro años (“STORAGE 21-2V”), respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

De acuerdo a las resoluciones tomadas en la pasada Asamblea de Tenedores y conforme a los documentos de emisión de los bonos verdes, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 31 de diciembre de 2021:

| Cumplimiento de covenants | STORAGE | Límite | |
|--|---------|-----------------------|----------|
| Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales) | 24.61% | 50% | Cumple ✓ |
| Deuda garantizada | 0% | 40% | Cumple ✓ |
| Activos totales no gravados | 406% | 150% | Cumple ✓ |
| Cobertura del servicio de la deuda | 4.66x | Mayor o igual al 1.5x | Cumple ✓ |

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

Mediante Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage del 29 de abril de 2021 se establecieron i) el límite al nivel de endeudamiento en 50% y ii) el límite al índice de cobertura del servicio de deuda en 1.0x.

| Regulación | STORAGE | Límite | |
|---|---------------|---------------------|----------|
| Índice de cobertura de servicio de la deuda (A) | 6.08x | Mayor o igual al 1x | Cumple ✓ |
| Nivel de endeudamiento (B) | 24.61% | Menor o igual a 50% | Cumple ✓ |

| (A) | | (B) | |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------|
| AL _{4T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido | 958,801,718 | Financiamientos | - |
| IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres | 194,963,326 | Deuda Bursátil | 1,507,403,874 |
| UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres | 32,287,254 | Deuda Financiera | 1,507,403,874 |
| LR _{4T21} Líneas Revolventes no dispuestas | - | Activos Totales | 6,125,395,844 |
| TOTAL Recursos | 1,186,052,298 | | |
| IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres | 128,342,931 | | |
| P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres | - | | |
| K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres | 6,666,666 | | |
| D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres | 59,989,000 | | |
| TOTAL Usos | 194,998,597 | | |
| P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$) | | | |



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Cuarto Trimestre 2021



Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 y por los periodos de doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Estados de situación financiera consolidados
Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Pesos)

| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | \$ 958,801,718 | 206,399,241 |
| Cuentas por cobrar, neto | | 5,490,859 | 4,280,863 |
| Partes relacionadas | 7 | 675,281 | 2,780,850 |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | 8 | 194,963,326 | 165,227,619 |
| Pagos anticipados | | 3,455,415 | 1,350,204 |
| Total de activo circulante | | 1,163,386,599 | 380,038,777 |
| Activo no circulante: | | | |
| Efectivo restringido | 10 | \$ - | 34,047,371 |
| Instrumentos financieros derivados | | 131,363 | 1,091 |
| Mobiliario y equipo, neto | | 282,104 | 301,403 |
| Propiedades de inversión | 9 | 4,929,209,970 | 4,025,030,000 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 9 | 7,745,803 | 14,867,984 |
| Depósitos en garantía | 9 | 24,640,005 | 230,005 |
| Total de activo no circulante | | 4,962,009,245 | 4,074,477,854 |
| Total Activo | | \$ 6,125,395,844 | 4,454,516,631 |
| Pasivo circulante: | | | |
| Vencimiento circulante de deuda | 10 | \$ - | 42,874,003 |
| Proveedores y acreedores diversos | | 54,867,743 | 3,459,568 |
| Distribuciones por pagar | | 77,401,524 | - |
| Provisiones y pasivos acumulados | | 12,291,341 | 48,774,546 |
| Intereses por pagar | 10 | 7,403,874 | - |
| Partes relacionadas | 7 | 16,534,379 | 5,848,277 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 11 | 4,723,005 | - |
| Depósitos en garantía | | 192,205 | 192,205 |
| Anticipo de clientes | | 7,162,853 | 8,241,941 |
| Total de pasivo circulante | | \$ 180,576,926 | 109,390,540 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | 10 | 1,478,909,510 | 457,564,345 |
| Pasivos por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes | 11 | 217,780,868 | - |
| Total Pasivo | | \$ 1,877,267,304 | 566,954,885 |
| Patrimonio del fideicomiso: | | | |
| Aportaciones al fideicomiso | 12 | \$ 2,869,984,046 | 2,591,735,628 |
| Utilidades retenidas | | 1,378,144,493 | 1,295,826,118 |
| Total Patrimonio del Fideicomiso | | 4,248,128,539 | 3,887,561,746 |
| Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso | | \$ 6,125,395,844 | 4,454,516,631 |

Estados de resultados consolidados
Por los periodos de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Pesos)

| | Nota | Por los doce meses terminados al | | Por los tres meses terminados al | |
|---|------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
| Ingresos por: | | | | | |
| Arrendamiento | | \$ 307,430,790 | 251,712,268 | 92,185,259 | 66,913,273 |
| Otros | | 16,101,561 | 21,228,395 | 4,324,985 | 5,781,311 |
| Total de ingresos | | 323,532,351 | 272,940,663 | 96,510,244 | 72,694,584 |
| Gastos generales: | | | | | |
| Operativos | | 76,359,548 | 65,379,773 | 25,281,385 | 18,212,194 |
| Comisiones y honorarios | 7 | 28,519,628 | 28,192,424 | 8,236,751 | 8,178,393 |
| Predial | | 5,862,607 | 6,083,586 | 1,543,619 | 1,861,366 |
| Depreciación | | 149,773 | 126,721 | 39,191 | 33,784 |
| Otros | | 1,950,305 | 835,873 | 714,612 | 328,699 |
| Total de gastos generales | | 112,841,861 | 100,618,377 | 35,815,558 | 28,614,436 |
| Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión | 9 | (3,538,730) | (110,153,431) | 52,577,207 | 14,891,249 |
| (Costo) ingreso financiero: | | | | | |
| Gasto por intereses | | (71,794,121) | (35,145,623) | (22,248,767) | (4,758,784) |
| Ingreso por intereses | | 5,837,810 | 3,492,817 | 1,869,981 | 812,044 |
| (Pérdida) ganancia en cambios, neta | | (15,670) | 38,204 | (12,212) | 13,115 |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros | | 1,387,505 | (298,723) | 2,173,151 | (98,847) |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | 17,152,616 | 4,679,334 | 8,017,177 | (2,558,554) |
| Costo financiero, neto | | (47,431,860) | (27,233,991) | (10,200,670) | (6,591,026) |
| Utilidad neta consolidada | | \$ 159,719,900 | 34,934,864 | 103,071,223 | 52,380,371 |

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Pesos)**

| | Nota | Aportaciones al fideicomiso | Utilidades retenidas | Total |
|---|------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2020 | | \$ 2,566,164,927 | 1,304,162,893 | 3,870,327,820 |
| Aumento de patrimonio | 12 | 25,960,103 | - | 25,960,103 |
| Efecto de capitalización de gastos por aportación | 12 | (389,402) | - | (389,402) |
| Distribuciones a tenedores | | | (43,271,639) | (43,271,639) |
| Utilidad neta consolidada | | - | 34,934,864 | 34,934,864 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | | \$ 2,591,735,628 | 1,295,826,118 | 3,887,561,746 |
| Aumento de patrimonio | 12 | 278,248,418 | - | 278,248,418 |
| Distribuciones a tenedores | | - | (77,401,524) | (77,401,524) |
| Pérdida neta consolidada | | - | 159,719,900 | 159,719,900 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | | \$ 2,869,984,046 | 1,378,144,494 | 4,248,128,540 |

Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados
Por los periodos al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Pesos)

| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta consolidada del período | \$ | 159,719,900 | 34,934,864 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación | | 149,773 | 126,721 |
| Minusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión | 9 | 3,538,730 | 110,153,431 |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros | | (1,387,505) | 298,723 |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | (17,152,616) | (4,679,334) |
| Intereses a favor | | (5,837,810) | (3,492,817) |
| Partida relacionada con actividades de financiamiento: | | | |
| Intereses a cargo | | 71,794,121 | 35,145,623 |
| Subtotal | | 210,824,593 | 172,487,211 |
| Cuentas por cobrar, neto | | (1,209,996) | (1,568,438) |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | | - | 5,213,445 |
| Partes relacionadas | | 3,789,482 | (6,069,498) |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | (29,735,707) | 42,366,770 |
| Pagos anticipados | | (2,105,211) | (949,939) |
| Proveedores y acreedores diversos | | (2,887,950) | (4,066,162) |
| Provisiones y pasivos acumulados | | 6,788,437 | 619,130 |
| Intereses por pagar | | 13,074,966 | - |
| Depósitos en garantía | | (24,410,000) | (230,005) |
| Anticipos de clientes | | (1,079,088) | (308,761) |
| Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación | | 173,049,526 | 207,493,753 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | 9 c | (319,089,377) | (51,984,597) |
| Intereses capitalizados en propiedades de inversión | 9 c | (21,740,868) | (9,068,835) |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | | 7,122,181 | (14,867,984) |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo | | (130,474) | (122,181) |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | 17,152,616 | 4,679,334 |
| Intereses cobrados | | 5,837,810 | 3,492,817 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | | (310,848,112) | (67,871,446) |
| Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento | | (137,275,732) | 139,622,307 |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Distribuciones pagadas | 12 | (43,271,639) | - |
| Aportaciones de patrimonio al fideicomiso | | - | 25,960,103 |
| Préstamos obtenidos | 10 | 1,500,000,000 | - |
| Pago del principal del crédito | 10 | (500,438,348) | (37,362,723) |
| Pago por costos financieros relacionados con el préstamo | 10 | (20,038,458) | (389,402) |
| Gastos por colocación de CBFÍ's | | - | - |
| Intereses pagados | | (77,260,013) | (35,145,623) |
| Pagos de pasivos por arrendamiento | | (2,837,850) | - |
| Efectivo restringido | | 34,047,371 | (829,323) |
| Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento | | 890,201,063 | (47,766,968) |
| Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | 752,402,477 | 91,855,339 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | |
| Al principio del periodo | | 206,399,241 | 114,534,902 |
| Al final del periodo | \$ | 958,801,718 | 206,390,241 |
| Transacciones que no requirieron efectivo: | | | |
| Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos | 12 | 278,248,418 | - |

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)**

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias (El Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05310. Está constituido bajo leyes mexicanas y su actividad principal es la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo la marca de U-Storage.

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos le son proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. ("El Administrador").

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por los tres terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625") ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/3541") antes Banco INVEX, S.A. ("Fideicomiso 2768").

(2) Eventos Relevantes-

a) Ante el impacto del COVID-19; varios países han buscado las mejores prácticas para atender la emergencia para combatir el impacto en diferentes frentes: salud pública, economía, laboral y legal, entre otros.

Fibra Storage ha tomado las siguientes acciones para hacer frente a la contingencia con el objetivo de preservar la operación a largo plazo:

- El personal del Corporativo labora bajo el esquema "home office" desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios. En nuestras sucursales hemos implementado iniciativas para reducir al mínimo indispensable el personal que opera en las mismas, usando esquemas de rotación y desarrollando un modelo que permita a las personas apoyar desde sus casas en funciones operativas.

- En sucursales, hemos extremado precauciones para proteger a nuestros colaboradores, clientes, y proveedores, siguiendo y actualizando las recomendaciones que han publicado las autoridades mexicanas e internacionales.
- Decidimos ser conservadores en el manejo de casos de contagios de Covid-19 en nuestros colaboradores. Habilitamos un proceso para proporcionar pruebas rápidas en presencia de cualquier síntoma, reportamos y damos seguimiento a la evolución de cada persona hasta que es seguro que se reincorpore a sus actividades.
- Hicimos una alianza con un proveedor líder en productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros, así como reforzar la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.
- Hemos sido proactivos para entender las dificultades por las que han atravesado nuestros clientes a lo largo de esta pandemia, por lo que creamos soluciones a la medida para apoyar a cada uno de ellos mientras atravesaran estos difíciles momentos.
- Se robustecieron nuestras herramientas tecnológicas, lo cual nos ha permitido tener una comunicación óptima con colaboradores, clientes y proveedores a través de equipos de cómputo y telefónico.
- Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto “COVID-19”, a través de los siguientes ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo.

Sin embargo, el Administrador de Fibra Storage se encuentra monitoreando en todo momento la evolución del entorno para evaluar si existen mejoras y/o ajustes a las mismas que ayuden a mitigar los riesgos que el negocio pueda presentar o existe algún cambio significativo.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2020 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados.

De conformidad con los estatutos del Fideicomiso, el Comité Técnico tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados adjuntos después de su emisión. Los estados financieros consolidados se someterán a la aprobación de la próxima Junta del Comité Técnico.

b) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de:

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición;
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable.

c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano ("pesos" o "\$"), que es la moneda de registro y moneda funcional del Fideicomiso.

(4) Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son activos conservados ya sea para la obtención de ingresos por rentas o plusvalía, o ambos, pero no para la venta en el curso normal de las operaciones, o suministro de bienes o servicios, ni para uso con fines administrativos e incluyen principalmente, terrenos, edificios y construcciones en proceso. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a su costo. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión, incluyendo los intereses capitalizables que de acuerdo con la política se reconocerán proporcionalmente hasta que la propiedad de inversión inicia sus operaciones.

Los terrenos de ciertas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión el valor razonable de todas las propiedades.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, o bien por la administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión".

(b) Reconocimiento de ingresos-

Los arrendamientos de mini-bodegas se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento). El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato.

Los anticipos por rentas relativos a los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las mini-bodegas sean usadas por los clientes o arrendatarios, y en un período determinado de acuerdo a la vigencia de los contratos de arrendamiento.

Los otros ingresos incluyen principalmente accesorios para renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los costos y beneficios de los mismos.

(c) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, ganancias cambiarias y valuación de inversiones. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(d) Utilidad por CBFi-

La utilidad por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFi's circulantes durante el período financiero.

(e) Patrimonio-

Los CBFi's se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por el Fideicomiso. Los costos originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFi's con los que se relacionan dichos costos.

(f) Distribuciones a los tenedores-

Las distribuciones se reconocen en el estado de posición financiera consolidado como un pasivo y como una reducción en el Patrimonio cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integran como sigue:

| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-------------|----|--------------------|--------------------|
| Efectivo | \$ | 120,826,005 | 34,139,020 |
| Inversiones | | 837,975,713 | 172,260,221 |
| | \$ | 958,801,718 | 206,399,241 |

Las inversiones son de corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses y corresponden a un reporto.

(6) CBFIs -

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso mantiene en circulación 216,966,367 CBFIs y 33,033,633 en tesorería.

(7) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

El Administrador de Fibra Storage, tiene derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el Contrato de Administración) las que se mencionan a continuación:

Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos y se genera mensualmente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------|----|----------------|------------------|
| <u>Cuentas por cobrar</u> | | | |
| U-Storage Vertiz, S. A. de C. V. | \$ | 337,669 | - |
| LCA Operadora, S.A. de C.V. | | 145,945 | 1,890,233 |
| Otros | | 191,668 | - |
| U-Storage de México, S. A. de C. V. | | - | 890,617 |
| | \$ | 675,282 | 2,780,850 |

| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|----|-------------------|------------------|
| <u>Cuentas por pagar</u> | | | |
| LCA Bodegas, S.A. de C.V. | \$ | 10,442,534 | - |
| Self Storage Management, S. de R. L. de C. V. | | 3,671,301 | 2,858,741 |
| U-Storage Servicios, S. A. de C. V. | | 1,449,336 | 2,120,907 |
| Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V. | | 621,403 | 868,629 |
| Administración Storage, S. A. de C. V. | | 349,804 | - |
| U-Storage Servicios, S. A. de C. V. | | - | 2,120,907 |
| | \$ | 16,534,378 | 5,848,277 |

Las operaciones realizadas con partes relacionadas por los años 2021 y 2020 fueron como sigue:

| <u>Contraprestación de:</u> | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Administración Base | \$ | 14,640,660 | 14,005,372 |
| Desarrollo | | 7,069,376 | 2,939,047 |
| Administración de Inmuebles | | 21,570,782 | 18,394,488 |
| | \$ | 43,280,818 | 35,338,907 |

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron como sigue:

| <u>Contraprestación de:</u> | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Administración Base | \$ | 3,944,358 | 3,491,451 |
| Desarrollo | | 985,899 | 919,572 |
| Administración de Inmuebles | | 6,424,837 | 5,225,043 |
| | \$ | 11,355,094 | 9,636,156 |

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Impuesto al Valor Agregado por recuperar * | \$ | 192,436,714 | 163,843,398 |
| Impuesto Sobre la Renta retenido | | 1,848,504 | 761,632 |
| Deudores diversos | | 678,108 | 622,589 |
| | \$ | 194,963,326 | 165,227,619 |

(*) El Fideicomiso presentará devoluciones de impuesto al valor agregado para recuperar el saldo.

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 31 de diciembre de 2021 se generaron pagos por concepto de anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$7 millones, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Depósitos en garantía-

Durante abril de 2021, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$ 24 millones, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

El 15 de octubre de 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato para la compraventa de Activos que incluye construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca “Guardabox” tomando la administración de cinco sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí, por un precio de \$111 millones.

El 6 de septiembre de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal “Roma” por un precio de \$350 millones.

El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Río San Joaquín” por un precio de \$70.3 millones.

El 29 de junio de 2021, El Fideicomiso inauguró la sucursal “Paseo Interlomas”, la cuál se encuentra dentro de un centro comercial, con una inversión de \$5.6 millones.

El 1 de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Imán” por un precio de \$13 millones.

El 3 de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal “San Antonio” por un precio de \$14.9 millones.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2021 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

El portafolio de las propiedades de inversión está integrado a continuación:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| Terrenos | 298,283,251 | 163,230,000 |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas | 237,494,970 | - |
| Edificios | 4,393,431,749 | 3,861,800,000 |
| \$ | 4,929,209,970 | 4,025,030,000 |

Los movimientos del portafolio al 31 de diciembre de 2021 fueron como sigue:

| | 31/12/2021 |
|----------------------------------|------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero 2021 | 4,025,030,000 |
| Adquisiciones | 805,740,371 |
| Construcción en proceso(*) | 101,978,328 |
| Revaluación del ejercicio | (3,538,729) |
| Saldo final | \$ 4,929,209,970 |

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efecto por revaluación del período fue una minusvalía por \$3,538,729 y \$110,153,431 pesos, respectivamente.

Las variables más importantes sobre las cuales se hizo la revaluación de la mayoría de los activos son las siguientes:

- Tasa de descuento: 11.78%, 11.93%, 12.03%, 12.53%, 11.83%; 12.41%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.6%, 8.85%, 9.1%, 9.35%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.68%, 3.48%, 3.56%

Medición del valor razonable-

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso es determinado cada trimestre. En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por peritos externos independientes, o por la administración, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2021, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

Considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparables.

(10) Deuda-

(a) Bono verde

Al 31 de diciembre de 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

| Deuda | Tipo de Préstamo | Vencimiento | Tasa | Monto |
|---|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|
| STORAGE 21V | Bono Verde | 30-may-28 | 8.64% | 1,171,000,000 |
| STORAGE 21-2V | Bono Verde | 03-jun-25 | TIE 28 días + 150 puntos base | 329,000,000 |
| Total de emisión de bonos verdes | | | | 1,500,000,000 |
| (-) costos de emisión de deuda | | | | (21,090,490) |
| Total de deuda a largo plazo | | | | 1,478,909,510 |
| Intereses por pagar (devengados) | | | | 7,403,874 |
| Total de deuda | | | | 1,486,313,384 |

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro años (“STORAGE 21-2V”), respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500 millones de pesos.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000 millones. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Los usos aprobados de los recursos son: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

De acuerdo a las resoluciones tomadas en la pasada Asamblea de Tenedores, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021.

(b) Crédito bancario-

Al 31 de diciembre de 2020 el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominados en pesos, y el cual se integra en tres Tranches.

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre 2020 se muestra a continuación:

| Deuda | Tipo de Préstamo | Disposición | Vencimiento | Tasa | 31/12/2020 |
|--|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Tranche A | Hipotecario | 02-jul-17 | 22-dic-24 | | 123,480,000 |
| Tranche B | Hipotecario | 05-mar-18 | 26-dic-25 | TIIE + 2.3% | 146,800,000 |
| Tranche C | Hipotecario | 08-mar-19 | 27-mar-27 | | 230,158,348 |
| TOTAL Préstamos Bancarios | | | | | 500,438,348 |
| (-) Vencimientos de Deuda - Circulantes | | | | | (42,874,003) |
| Vencimientos de Deuda - Largo Plazo | | | | | 457,564,345 |

Al 31 de diciembre 2020, el Fideicomiso mantenía como efectivo restringido de largo plazo \$34,047,371 (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses).

En marzo de 2019 y en febrero de 2018, el Fideicomiso adquirió un instrumento derivado denominado "cap" que limita la tasa de interés interbancaria de equilibrio ("TIIE") a un strike de 9%, este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable.

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre 2020.

(11) Pasivos por arrendamiento-

Al 31 de diciembre de 2021, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

| Pasivo por arrendamiento | 2021 |
|----------------------------------|-----------------------|
| Saldo inicial | - |
| Adiciones | 225,341,723 |
| Pagos | (2,837,850) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | \$ 222,503,873 |

El pasivo por arrendamiento a largo plazo se integra como se muestra a continuación:

| | 2021 |
|---|-----------------------|
| Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo | 222,503,873 |
| Menos vencimientos circulantes | (4,723,005) |
| Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes | \$ 217,780,868 |

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$2,869,984,046 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 17 de septiembre de 2021, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 16,966,367 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo P\$278,248,418.
- b) Con fecha 1 de junio de 2020 Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,685,721 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo P\$25,960,103.

Capitalización de gastos por aportación de inmuebles-

Corresponde a los gastos inherentes a la aportación realizada en julio de 2020 que se reconocieron en otras cuentas del Patrimonio. Estos gastos se registran por un total de P\$389,402.

Distribuciones-

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Storage ha determinado un pago de distribuciones a los tenedores de las cuentas de Resultado Fiscal por un monto de \$77,401,524. Dicha distribución se autorizó posteriormente en el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Storage ha determinado un pago de distribuciones a los tenedores de las cuentas de Resultado Fiscal por un monto de \$43,271,639. El desembolso por esta distribución se realizó el día de 9 de marzo el 2021.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) Desde el pasado 26 de agosto de 2020 FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, ésta última recurrida mediante apelación y amparo directo el cual se encuentra pendiente de resolución, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Desde el pasado 7 de septiembre del año en curso se han llevado a cabo diversas audiencias para el desahogo de pruebas ofrecidas en el escrito inicial y contestación a la demanda, mismas que se han ajustado conforme al calendario del Juzgado y su presentación y desahogo se finalizó el pasado mes de diciembre con el dictamen elaborado por los peritos de informática, por tal motivo se encuentra en proceso de cierre por parte del Juzgado a fin de que se pueda abrir la etapa de alegatos y se presentados por ambas partes, mismos que una vez desahogados se pase a proyecto la sentencia el expediente, por lo que a la fecha del presente reporte, nos encontramos en espera de que se abra la etapa de alegatos. Adicionalmente, se encuentran en proceso de resolución distintos incidentes que hemos promovido por las actuaciones realizadas dentro del expediente por la parte Demandante, principalmente el amparo otorgado en contra de la imposición de las medidas cautelares,

mismo que estamos en espera que se resuelva por los Tribunales Federales. Dado a la etapa en que se encuentra el procedimiento y en opinión de los asesores legales del Fideicomiso, esperamos contar con una sentencia de primera instancia en un plazo no mayor a seis semanas posteriores a la emisión de este reporte, sin embargo no es posible estimar aún de una manera razonable el resultado de este procedimiento ordinario mercantil.

Conforme a lo anterior a la fecha de presentación de este financiero, FIBRA Storage a través de sus asesores legales, se encuentra dando seguimiento al ofrecimiento de pruebas e interponiendo los recursos necesarios para acreditar y salvaguardar sus derechos conforme a la substanciación del procedimiento.

- b) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó la internalización de las funciones del administrador que actualmente presta Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. a FIBRA Storage, se espera que la internalización se concluya durante 2022.
- c) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de siete inmuebles adicionales, tres de ellos actualmente ya fueron aportados y uno mas se encuentra en trámite de cierre, el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.
- d) El 29 de octubre de 2021, El fideicomiso celebró una carta intención de para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción un anticipo de \$500,000.
- e) El 8 de abril de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato de Compraventa para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción un anticipo de \$7,000,000.
- f) La Compañía ha celebrado contratos de prestación de servicios con su administrador, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de administración necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido (ver nota 7).
