












## **FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022**

**Ciudad de México a 02 de mayo 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 primer trimestre de 2022, 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 — 10 estabilizadas y 15 en proceso de estabilización. Tenemos 6 terrenos para futuro desarrollo.
-  El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T22 es de 148,204 m<sup>2</sup>, de los cuales 144,063 m<sup>2</sup> son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 192,383 m<sup>2</sup>.
-  Nuestra ocupación terminó en 74.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 73.8% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$319.2 (8.6% TsT y 6.1% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$236.4 (9.1% TsT y 6.1% AsA).
-  Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$103.6 millones, de los cuales P\$101.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T22 fue de P\$81.4 millones, lo que representa un margen de 78.8% sobre Ingresos Totales<sup>2</sup>. El Ingreso Operativo Neto ajustado para el 1T22 fue de P\$72.8 millones, lo que representa un margen ajustado de 70.5% sobre Ingresos Totales.
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$45.0 millones (margen EBITDA de 43.6%). El EBITDA ajustado del trimestre fue de P\$63.6 millones (margen EBITDA ajustado de 61.6%).
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$37.2 millones (38.6% margen FFO<sup>1</sup>). Nuestro Flujo de Fondos de Operación ajustado (“FFO ajustado”) cerró el periodo en P\$45.6 millones (44.2% margen FFO ajustado<sup>1</sup>).
-  En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$66.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

<sup>1</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$13.2 millones en el trimestre.  
<sup>2</sup> Incluye P\$0.305k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

### **CONTACTO PARA INVERSIONISTAS**

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

---

**Primer Trimestre 2022**



## 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 1T22 .....	14
Información de nuestro Estado de Resultados .....	20
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera .....	21
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE) .....	23

## Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 2 de mayo 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 primer trimestre de 2022 (“1T22”).

*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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2021 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 primer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 31 propiedades, de las cuales 25 se encuentran en operación — 10 estabilizadas y 15 en proceso de estabilización. Tenemos 6 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T22 es de 148,204 m<sup>2</sup>, de los cuales 144,063 m<sup>2</sup> son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 192,383 m<sup>2</sup>.
- Nuestra ocupación terminó en 74.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 73.8% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$319.2 (8.6% TsT y 6.1% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$236.4 (9.1% TsT y 6.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$103.6 millones, de los cuales P\$101.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T22 fue de P\$81.4 millones, lo que representa un margen de 78.8% sobre Ingresos Totales<sup>2</sup>. El Ingreso Operativo Neto ajustado para el 1T22 fue de P\$72.8 millones, lo que representa un margen ajustado de 70.5% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$45.0 millones (margen EBITDA de 43.6%). El EBITDA ajustado del trimestre fue de P\$63.6 millones (margen EBITDA ajustado de 61.6%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$26.9 millones (26.1% margen FFO<sup>1</sup>). Nuestro Flujo de Fondos de Operación ajustado (“FFO ajustado”) cerró el periodo en P\$45.6 millones (44.2% margen FFO ajustado<sup>1</sup>).
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$66.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

1 Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$16.1 millones, en el trimestre.

2 Incluye P\$0.305k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

## Mensaje del Director General

**FUERTE PRIMER TRIMESTRE EN TÉRMINOS DE ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO. ES NUESTRO PRIMER TRIMESTRE COMPLETO AL FRENTE DE GUARDBOX – LA INTEGRACIÓN ESTÁ ALTAMENTE AVANZADA. NUESTRA DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ INCREMENTÓ 63.2% AÑO CONTRA AÑO.**

El primer trimestre ha representado un reto para todos los agentes económicos. La normalización de la vida post crisis sanitaria apenas está afianzándose y al mismo tiempo estamos lidiando con un entorno inflacionario no visto en los últimos 30 años. Adicionalmente, una de las consecuencias de la crisis sanitaria ha sido la disrupción en las cadenas de suministro, tan importantes en un mundo en el que la entrega de mercancías se espera en el menor tiempo posible. Creo firmemente que nuestro activo es resistente a este tipo de entornos de incertidumbre.

El portafolio de FIBRA Storage continua su camino de maduración, las propiedades ganan ocupación conforme a la curva de ocupación/tiempo esperado y continuamos el desarrollo de nuestro pipeline.

**Sólida actividad de arrendamiento incrementa ocupación.** Durante el primer trimestre no agregamos ninguna propiedad al portafolio — por primera vez desde el mismo trimestre del año pasado. En ese contexto, observamos una sólida actividad de arrendamiento, logrando un move in neto de 2,160 m<sup>2</sup> e incrementando nuestra ocupación de 73.8% a 74.1% al cierre de 1T22 al mismo tiempo que seguimos incrementando nuestras tarifas.

Es importante resaltar que los clientes comerciales han mostrado un sólido desempeño en este trimestre — son clientes que típicamente rentan bodegas más grandes y que fueron aquellos que más sufrieron durante la crisis sanitaria.

**Primer trimestre completo al frente de Guardabox.** Este fue el primer trimestre completo en el que operamos las cinco sucursales adquiridas en el 4T21. La integración está altamente avanzada y estamos aplicando mucho de nuestra experiencia a Guadalajara y San Luis Potosí, mercados que tienen, de entrada, una tarifa más baja que la de CDMX; también hemos aprendido mucho de las dinámicas de esas ciudades.

Uno de los principales retos que enfrentamos al adquirir estas sucursales era la estandarización de plazos de renta de acuerdo con nuestros sistemas y procesos. Hoy, se ha completado esa tarea; por esta razón, hemos visto un incremento transitorio en las cuentas por cobrar de dicho portafolio, mismo que estimamos se normalice a partir del siguiente trimestre.

**Paquetes de renta para facilitar la contratación.** Con la finalidad de simplificar y agilizar el proceso que implica la contratación y cobro con nuestros inquilinos, a partir de 2022 hemos creado paquetes para mejorar y personalizar la estancia y experiencia de los clientes de acuerdo con sus necesidades. Esta práctica es similar a lo que realizan otros segmentos inmobiliarios (ej. diferenciar el sencillo, doble o triple neto en industrial) y busca, además canalizar toda la contratación de estos servicios adicionales a través de nuestra plataforma para equiparar estándares. Esta medida ahorra mucho tiempo en sucursales que se canaliza ahora en mejor servicio al cliente.

Desde principios del año pasado estábamos preparando las plataformas tecnológicas para este cambio que finalmente se aplicó en enero de este año. La consecuencia inmediata de esta

medida es que a partir del 1T22 los ingresos por arrendamiento (por consecuencia la tarifa) representan un paquete personalizado para cada cliente dependiendo de su minibodega. Estimamos que de no haber hecho esta paquetización, la tarifa hubiera incrementado 4.5% vs. 8.6% trimestre contra trimestre.

**Gastos extraordinarios del 1T21.** Como parte del proceso de internalización y en preparación para su ejecución, la cual se encuentra prácticamente lista, incurrimos en gastos extraordinarios y de una sola vez que serán tomados en cuenta y repercutidos a nuestro favor a la hora de hacer el pago a nuestro Administrador. La razón de estos que el contrato de Administración se traslapa con algunos gastos de la que será nuestra nueva estructura y que por temas temporales se incurrieron en este primer trimestre. A consecuencia de esto y para facilitar la lectura hemos ajustado tanto el NOI como el EBITDA y el FFO en la sección "[Métricas Financieras](#)" en la página 14 de este reporte.

**Distribución a tenedores 2021.** Durante el trimestre realizamos nuestra segunda distribución desde nuestro IPO. El monto de dicha distribución fue por P\$77.4 millones (P\$0.3531 por CBF1) y un incremento de 78.9% con respecto a la distribución del año pasado, lo cual es una muestra de la maduración de nuestro portafolio en el tiempo y la estabilización del mismo, esto refleja que muchos de nuestros activos se encuentran en proceso de estabilización y otros en distintas fases de desarrollo. Como lo hemos comentado anteriormente, somos un vehículo de crecimiento y estaremos repartiendo en el corto y mediano plazo el monto requerido por la regulación de FIBRAS.

Quisiera aprovechar para comentar un par de métricas que considero relevantes y cómo las vemos nosotros dentro de FIBRA Storage:

*Antigüedad de Clientes ("Length of Stay" o "LOS") y Antigüedad de Sucursales.* La primera indica, al momento de corte y de forma ponderada, cuanto tiempo llevan rentando aquellos clientes activos dentro de las sucursales de FIBRA Storage. Hemos observado que este dato se sitúa entre los 20 y 30 meses en la industria global varia dependiendo del move-in y move-out del portafolio. Esta métrica se relaciona con la antigüedad de las sucursales, que típicamente se va incrementando, a menos que nuevo GLA entre en operación y reduzca el promedio al entrar con antigüedad cero.

Hasta ahora, hemos visto como las dos han ido incrementando progresivamente, sin embargo, esperamos que en el futuro, la métrica de antigüedad de clientes se mantenga cerca de los 30 meses incrementando en línea con la antigüedad de sucursales continúe subiendo; el comportamiento típico de un portafolio en desarrollo.

Agradezco mucho su interés por FIBRA Storage y pronto escucharán noticias respecto de nuestra internalización.

**Diego Isita Portilla.**  
**Director General, FIBRA Storage**

## Resumen Financiero de Fibra Storage

### Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	1T22	4T21*	1T21	Δ% TsT (1T22 vs. 4T21)	Δ% AsA (1T22 vs. 1T21)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales <sup>1</sup>	<b>103,618,746<sup>1</sup></b>	96,510,244	71,367,438 <sup>1</sup>	7.4%	45.2%
NOI	<b>81,411,698</b>	67,440,149	52,819,231	20.7%	54.1%
EBITDA	<b>45,003,404</b>	57,685,561	46,670,534	(22.0%)	(3.6%)
FFO <sup>1</sup>	<b>26,988,675</b>	34,819,111	40,733,294	(22.5%)	(33.7%)
(Pérdida) utilidad Neta	<b>(27,783,938)</b>	88,965,377	62,623,520	N/A	(144.4%)

<sup>1</sup> Incluye P\$0.305k y P\$0.762k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T22 y 1T21, respectivamente. Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$16.1 millones, P\$13.2 millones, y P\$2.1 millones en el 1T22, 4T21, y 1T21, respectivamente.

\*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

Indicadores Financieros	1T22	4T21*	1T21	Δ% TsT (1T22 vs. 4T21)	Δ% AsA (1T22 vs. 1T21)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	<b>836,939,897</b>	958,801,718	187,139,183	(12.7%)	347.2%
Impuestos por recuperar	<b>194,834,741</b>	194,963,326	155,038,072	(0.1%)	25.7%
Propiedades de Inversión	<b>4,844,999,469</b>	4,845,858,708	4,070,238,000	0.0%	19.1%
Total Activo	<b>5,982,387,066</b>	6,042,044,582	4,473,818,769	(1.0%)	33.1%
Pasivo por Arrendamiento	<b>152,809,473</b>	153,258,456	-	(0.3%)	N/A
Deuda Financiera (Saldo)	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	500,438,348	0.0%	199.7%
Patrimonio Mayoritario	<b>4,246,848,572</b>	4,234,022,695	3,950,185,266	(0.3%)	7.5%

\*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.



## Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por treinta y una propiedades, de las cuales veinticinco se encuentran operando (diez están estabilizadas y quince 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 <sup>12</sup>	En estabilización	GDL
3	Universidad	En estabilización	CDMX	18	Aviación <sup>2</sup>	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	Estabilizada	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 <sup>2</sup>	Estabilizada	GDL
15	Roma	En estabilización	CDMX	30	Lázaro Cárdenas <sup>2</sup>	Estabilizada	GDL
				31	San Luis Potosí <sup>2</sup>	Estabilizada	SLP

### Portafolio Mismas Propiedades

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

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 192,383 m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 1T22 están valuadas en P\$4,844 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	1T22	4T21
Activos/propiedades	4,692,190,000	4,691,715,000
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	152,809,469	154,143,708
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>4,844,999,469</b>	<b>4,845,858,708</b>
Intereses capitalizados durante el periodo	16,186,775	13,223,438

\*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.



## Portafolio Operativo

Al cierre del 1T22 teníamos veinticinco propiedades en operación: diez estabilizadas y quince en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> ).	<b>148,203</b>	148,537	129,724	119,886	111,846	<b>32.5%</b>	<b>(0.2%)</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).	<b>144,062</b>	141,735	117,191	105,233	101,575	<b>41.8%</b>	<b>1.6%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).	<b>106,706</b>	104,549	88,559	78,836	77,201	<b>38.2%</b>	<b>2.1%</b>
Move In (m <sup>2</sup> )	<b>16,829</b>	16,409**	13,629	11,520*	11,136	<b>51.1%</b>	<b>2.6%</b>
Move In neto (m <sup>2</sup> )	<b>2,157</b>	15,990**	9,723	1,636*	1,181	<b>82.6%</b>	<b>(86.5%)</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>74.1%</b>	73.8%	75.6%	74.9%	76.0%	(193 pbs)	31 pbs
Bodegas Disponibles	<b>15,331</b>	15,141	13,955	12,758	12,288	<b>24.8%</b>	<b>1.3%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>11,288</b>	11,193	9,477	8,422	8,066	<b>39.9%</b>	<b>0.8%</b>
Move In (Bodegas)	<b>1,550</b>	1,553**	1,331	1,126*	1,130	<b>37.2%</b>	<b>(0.2%)</b>
Move In netos (Bodegas)	<b>95</b>	1,716**	1,055	356*	159	<b>NA</b>	<b>NA</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>73.6%</b>	73.9%	67.7%	66.0%	65.6%	799 pbs	(30 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>319.2</b>	293.9	303.9	296.4	293.2	<b>6.1%</b>	<b>8.6%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>236.4</b>	216.6	229.6	222.0	222.8	<b>6.1%</b>	<b>9.1%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>34,062</b>	30,728	26,909	23,365	22,633	<b>50.5%</b>	<b>10.8%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>	<b>310.1</b>	312.5	324.9	329.9	329.5	<b>(5.9%)</b>	<b>(0.8%)</b>

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.

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> 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 primer trimestre con 11,288 clientes en la FIBRA. El 79.2% 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 26.3 meses.

### Absorción Neta

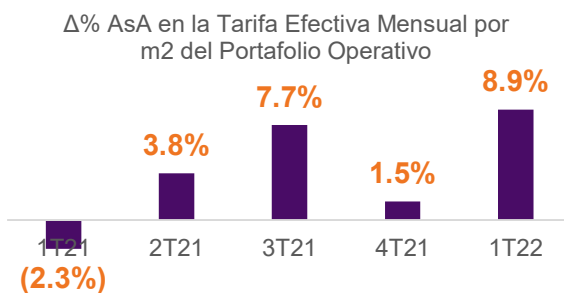
Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,157 m<sup>2</sup>. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.7% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra dentro del promedio histórico; sin embargo, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 5.4%.

### CAPEX

Durante el 1T22 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$65 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

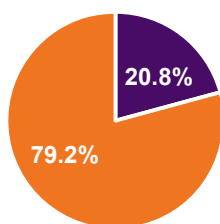
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo



\*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

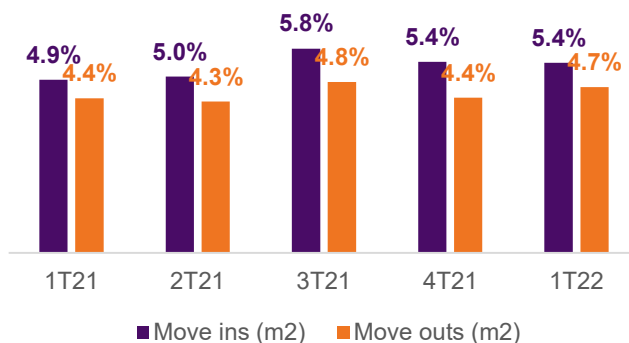
Clientes actuales al 1T22



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

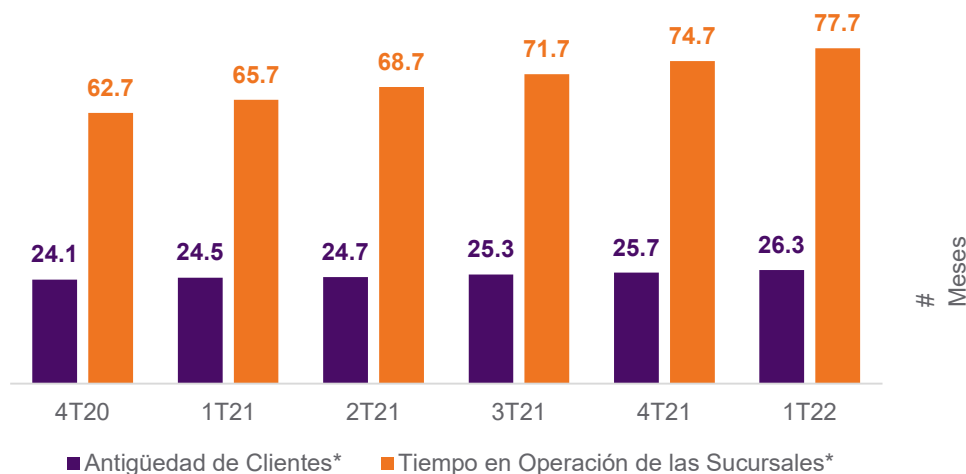
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)\*



■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en Operación



\*Promedio ponderado por GLA

## Portafolio Mismas Propiedades

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> )	<b>33,537</b>	33,597	33,597	33,597	33,644	<b>(0.3%)</b>	<b>(0.2%)</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> )	<b>33,537</b>	33,537	33,537	33,537	33,584	<b>(0.1%)</b>	<b>0.0%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )	<b>27,929</b>	27,571	27,472	27,761	27,896	<b>0.1%</b>	<b>1.3%</b>
Move In (m <sup>2</sup> )	<b>3,456</b>	3,600	2,951	3,321	2,885	<b>19.8%</b>	<b>(4.0%)</b>
Move In netos (m <sup>2</sup> )	<b>359</b>	99	(289)	(136)	(51)	<b>NA</b>	<b>NA</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>83.3%</b>	82.8%	81.9%	82.8%	83.1%	<b>22 pbs</b>	<b>107 pbs</b>
Bodegas Disponibles	<b>3,133</b>	3,133	3,132	3,132	3,133	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>2,478</b>	2,462	2,479	2,520	2,527	<b>(1.9%)</b>	<b>0.6%</b>
Move In (Bodegas)	<b>284</b>	275	253	281	276	<b>2.9%</b>	<b>3.3%</b>
Move Ins netos (Bodegas)	<b>16</b>	(17)	(41)	(7)	3	<b>NA</b>	<b>NA</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>79.1%</b>	78.6%	79.2%	80.5%	80.7%	<b>(156 pbs)</b>	<b>51 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>325.7</b>	<b>314.8</b>	311.4	302.9	299.3	<b>8.8%</b>	<b>3.5%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>271.2</b>	258.8	255.1	250.8	248.6	<b>9.7%</b>	<b>4.8%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>9,097</b>	8,680	8,555	8,410	8,349	<b>9.0%</b>	<b>4.8%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>	<b>324.3</b>	<b>325.4</b>	326.8	333.1	328.3	<b>(1.2%)</b>	<b>(0.3%)</b>

(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 / m<sup>2</sup> rentados.

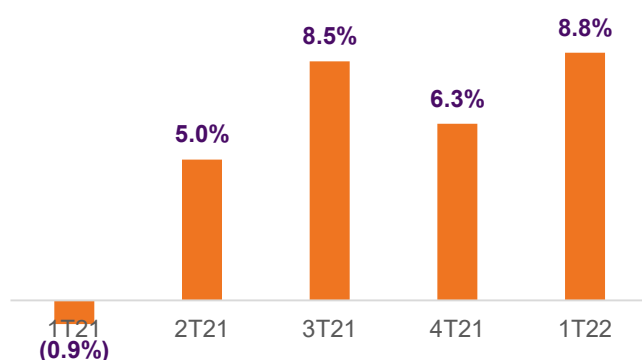
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

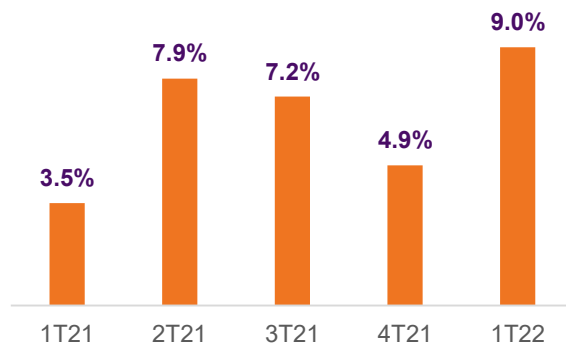
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

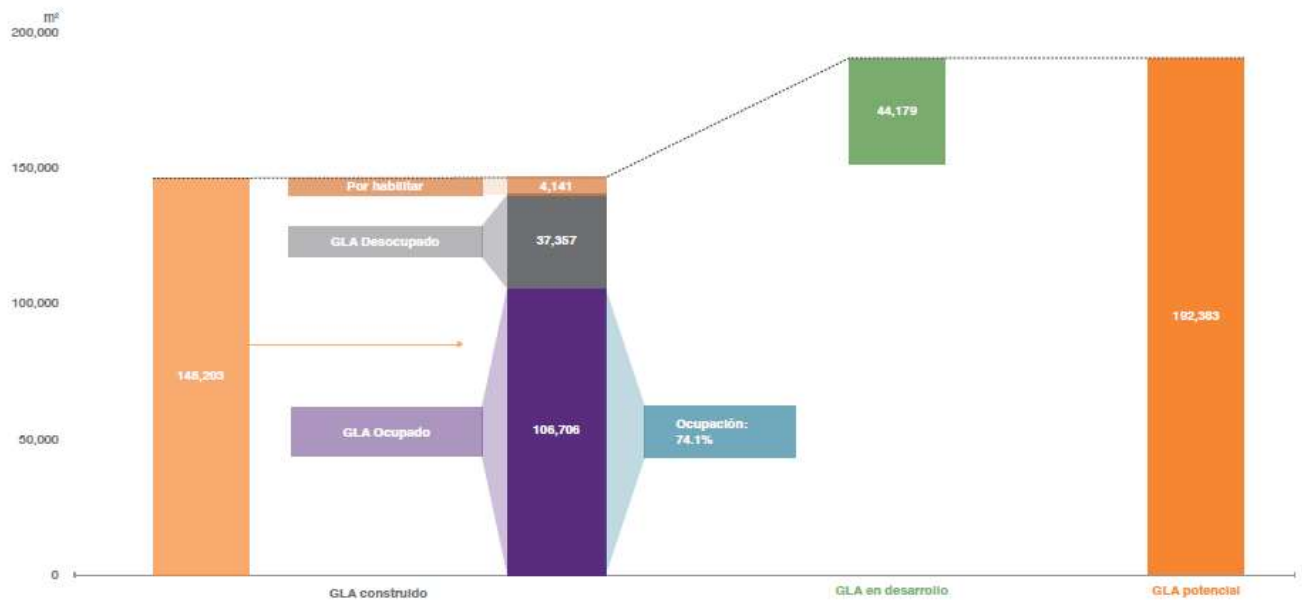


## Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 44,179 m<sup>2</sup>, una vez completado representará un incremento de 29.8% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 4,141 m<sup>2</sup> 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\$684.9 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 1T22 erogamos P\$49.0 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 m<sup>2</sup> para su habilitación. Adicional, no se tomó en cuenta el GLA del terreno identificado como Imán.

## Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21
Precio de CBFi (P\$)	<b>16.15</b>	15.95	15.52	15.99	15.40
CBFIs en circulación	<b>219,151,073</b>	216,966,367	216,966,367	200,000,000	200,000,000
CBFIs en tesorería	<b>30,848,927</b>	33,033,633	33,033,633	50,000,000	50,000,000
FFO por CBFi (P\$)	<b>0.12</b>	0.17	0.11	0.19	0.20
NAV por CBFi <sup>1</sup> (P\$)	<b>18.3</b>	19.2	18.7	19.1	19.0
P/BV	<b>0.83x</b>	0.81x	0.80x	0.80x	0.78x

Cifras históricas

<sup>1</sup> 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 *	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	Δ% AsA (1T22 vs. 1T21)	Δ% TsT (1T22 vs.4T21)
GLA Construido (m <sup>2</sup> )	<b>148,203</b>	148,537	129,724	119,886	111,846	<b>32.5%</b>	<b>(0.2%)</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> )	<b>144,062</b>	141,735	117,191	105,233	101,575	<b>41.8%</b>	<b>1.6%</b>
Total Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>51,537</b>	47,230	40,040	40,040	44,014	<b>17.1%</b>	<b>9.1%</b>
Total Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>92,526</b>	94,505	77,151	65,193	57,561	<b>60.7%</b>	<b>(2.1%)</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )	<b>106,706</b>	104,549	88,559	78,836	77,201	<b>38.2%</b>	<b>2.1%</b>
Ocup. Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>44,811</b>	39,363	33,664	33,832	37,380	<b>19.9%</b>	<b>13.8%</b>
Ocup. Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>61,895</b>	65,186	54,895	45,004	39,821	<b>55.4%</b>	<b>(5.0%)</b>
Ocupación (% - m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	<b>74.1%</b>	73.8%	75.6%	74.9%	76.0%	<b>(193 pbs)</b>	<b>31 pbs</b>
Ocupación (% - Unidades)	<b>73.6%</b>	73.9%	67.7%	66.0%	65.6%	<b>799 pbs</b>	<b>(30 pbs)</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>319.2</b>	293.9	303.9	296.4	293.2	<b>8.9%</b>	<b>8.6%</b>
RevPaM (P\$ - FdP) <sup>(3)</sup>	<b>236.4</b>	216.8	229.6	222.0	222.8	<b>6.1%</b>	<b>9.1%</b>

\*Cifras históricas

<sup>(1)</sup> Ocupación: m<sup>2</sup> ocupados / m<sup>2</sup> disponibles.

<sup>(2)</sup> Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

<sup>(3)</sup> RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ajustado** (“**Adj. FFO**”)\* significa FFO aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

**FFO AMEFIBRA o AMEFIBRA FFO**\* es una métrica de rentabilidad definida por la Asociación Mexicana de FIBRAS 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 Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:


- El 21 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- El 28 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del cuarto trimestre 2021. [Ver.](#)
- El 03 de marzo de 2022, FIBRA Storage FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- El 15 de marzo de 2022, FIBRA Storage anuncia la distribución de P\$0.3531 por CBFi. [Ver.](#)

## Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 28 de abril de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. José Vasconcelos [Ver.](#)
- El 29 de abril de 2022, FIBRA Storage anuncia sobre aplazamiento de su Asamblea de Tenedores [Ver.](#)

### CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
-  [contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)



# Métricas Financieras 1T22

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 enero al 31 de marzo de 2022 y 2021

	Histórico	
	1T22	1T21
Total de ingresos	103,618,746 <sup>1</sup>	71,367,438 <sup>1</sup>
(-) Gastos operativos	16,837,347	16,355,808
(-) Gasto predial	1,736,476	1,430,073
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	3,328,515	-
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>81,411,698<sup>2</sup></b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI</i>	<b>78.8%<sup>2</sup></b>	<b>74.8%<sup>2</sup></b>
(-) Otros <sup>6</sup>	(8,590,893)	-
<b>NOI ajustado</b>	<b>72,820,805</b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI ajustado</i>	<b>70.5%<sup>6</sup></b>	<b>74.8%<sup>2</sup></b>
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(27,783,938)	62,623,520
(-/+ ) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(66,061,314)	19,918,196
(+) Depreciación	45,012	35,227
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,314,241)	(4,692,309)
(+/-) Otros	(304,710)	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(3,328,515)	-
<b>EBITDA</b>	<b>45,003,404</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>43.6%<sup>2</sup></b>	<b>66.1%<sup>2</sup></b>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>63,691,325</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	<b>61.6%<sup>6</sup></b>	<b>66.1%<sup>2</sup></b>
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(27,783,938)	62,623,520
(-/+ ) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(66,061,314)	19,918,196
(+) Depreciación	45,012	35,227
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,041,834)	15,812
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,742,322)	(1,229,119)
(+/-) Otros	(304,710)	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(3,328,515)	-
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>26.1%<sup>2</sup></b>	<b>57.7%<sup>2</sup></b>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>45,676,596</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO ajustado</i>	<b>44.2%<sup>6</sup></b>	<b>57.7%<sup>2</sup></b>
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>40,733,294</b>
(+) Otras partidas	3,633,225	762,326
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>30,621,900</b>	<b>41,495,620</b>

	Histórico	
	1T22	1T21
Total de ingresos	103,618,746 <sup>1</sup>	71,367,438 <sup>1</sup>
(-) Gastos de las propiedades <sup>5</sup>	21,902,338	17,785,881
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>81,411,698</b>	<b>52,819,231</b>
<i>Margen NOI</i>	78.8% <sup>2</sup>	74.8% <sup>2</sup>
(-) Otros <sup>6</sup>	(8,590,893)	-
<b>NOI ajustado</b>	<b>72,820,805</b>	<b>52,819,231</b>
<i>Margen NOI ajustado</i>	70.5% <sup>6</sup>	74.8% <sup>2</sup>
(-) Gastos corporativos	36,408,294	6,148,697
<b>EBITDA</b>	<b>45,003,404</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA</i>	43.6% <sup>2</sup>	66.1% <sup>2</sup>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>63,691,325</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	61.6% <sup>6</sup>	66.1% <sup>2</sup>
(-) Gastos de financiamiento <sup>3</sup>	18,014,729	5,937,240
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO</i>	26.1% <sup>2</sup>	57.7% <sup>2</sup>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>45,676,596</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO ajustado</i>	44.2% <sup>6</sup>	57.7% <sup>2</sup>
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>40,733,294</b>
(+) Otras partidas	3,633,225	762,326
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>30,621,900</b>	<b>41,495,620</b>

<sup>1</sup> Incluye P\$0.305k y P\$0.762k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en 1T22 y 1T21, respectivamente.

<sup>2</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.305k y P\$0.762k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T22 y 1T21.

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$16.1 millones y P\$2.1 millones, en el 1T22 y 1T21, respectivamente.

<sup>4</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

<sup>5</sup> Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

<sup>6</sup> Otros gastos no recurrentes.

Por el primer al cuarto trimestre de 2021 y por el primer trimestre de 2022 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T22	4T21*	3T21	2T21	1T21
Total de ingresos	103,618,746 <sup>1</sup>	96,510,244	80,136,650 <sup>1</sup>	75,518,019	71,367,438 <sup>1</sup>
(-) Gastos operativos	16,837,347	25,281,385	18,106,985	16,615,370	16,355,808
(-) Gasto predial	1,736,476	1,543,619	1,458,842	1,430,073	1,430,073
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	3,328,515	2,245,091	690,015	-	-
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>81,411,698<sup>2</sup></b>	<b>67,440,149</b>	<b>59,698,072<sup>2</sup></b>	<b>57,472,576</b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI</i>	<b>78.8%<sup>2</sup></b>	<b>69.9%</b>	<b>74.7%<sup>2</sup></b>	<b>76.1%</b>	<b>74.8%<sup>2</sup></b>
(-) Otros <sup>6</sup>	(8,590,893)	-	-	-	-
<b>NOI ajustado</b>	<b>72,820,805</b>	<b>67,440,149</b>	<b>59,698,072<sup>2</sup></b>	<b>57,472,576</b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI ajustado</i>	<b>70.5%<sup>6</sup></b>	<b>69.9%</b>	<b>74.7%<sup>2</sup></b>	<b>76.1%</b>	<b>74.8%<sup>2</sup></b>
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(27,783,938)	103,071,222	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520
(-/+ ) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(66,061,314)	52,577,206	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196
(+) Depreciación	45,012	39,191	841,659	36,921	35,227
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,314,241)	(10,200,674)	(20,125,764)	(12,413,117)	(4,692,309)
(+/-) Otros	(304,710)	(803,225)	(182,736)	-	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>45,003,404</b>	<b>57,685,561</b>	<b>52,146,606</b>	<b>50,457,394</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>43.6%<sup>2</sup></b>	<b>59.8%</b>	<b>65.2%<sup>2</sup></b>	<b>66.8%</b>	<b>66.1%<sup>2</sup></b>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-	-	-	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>63,691,325</b>	<b>57,685,561</b>	<b>52,146,606</b>	<b>50,457,394</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	<b>61.6%<sup>6</sup></b>	<b>59.8%</b>	<b>65.2%<sup>2</sup></b>	<b>66.8%</b>	<b>66.1%<sup>2</sup></b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(27,783,938)	103,071,223	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520
(-/+ ) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(66,061,314)	52,577,207	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196
(+) Depreciación	45,012	39,191	841,659	36,921	35,227
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,041,834)	2,173,151	(801,458)	-	15,812
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,742,322)	(8,017,177)	(8,554,480)	648,160	(1,229,119)
(+/-) Otros	(304,710)	(803,225)	(182,736)	-	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)	-	-
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>26.1%<sup>2</sup></b>	<b>38.6%</b>	<b>30.4%<sup>2</sup></b>	<b>51.2%</b>	<b>57.7%<sup>2</sup></b>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-	-	-	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>45,676,596</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO ajustado</i>	<b>44.2%<sup>6</sup></b>	<b>38.6%</b>	<b>30.4%<sup>2</sup></b>	<b>51.2%</b>	<b>57.7%<sup>2</sup></b>
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
(+) Otras partidas	3,633,225	3,048,316	872,751	-	762,326
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>30,621,900</b>	<b>40,342,879</b>	<b>25,140,571</b>	<b>38,692,437</b>	<b>41,495,620</b>

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T22	4T21*	3T21	2T21	1T21
Total de ingresos	103,618,746 <sup>1</sup>	96,510,244	80,136,650 <sup>1</sup>	75,518,019	71,367,438 <sup>1</sup>
(-) Gastos de las propiedades <sup>5</sup>	21,902,338	29,070,095	20,438,578	18,045,443	17,785,881
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>81,411,698<sup>2</sup></b>	<b>67,440,149</b>	<b>59,698,072<sup>2</sup></b>	<b>57,472,576</b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI</i>	78.8% <sup>2</sup>	69.9%	74.7% <sup>2</sup>	76.1%	74.8% <sup>2</sup>
(-) Otros <sup>6</sup>	(8,590,893)	-	-	-	-
<b>NOI ajustado</b>	<b>72,820,805</b>	<b>67,440,149</b>	<b>59,698,072<sup>2</sup></b>	<b>57,472,576</b>	<b>52,819,231<sup>2</sup></b>
<i>Margen NOI ajustado</i>	70.5% <sup>6</sup>	69.9%	74.7% <sup>2</sup>	76.1%	74.8% <sup>2</sup>
(-) Gastos corporativos	36,408,294	9,754,588	7,551,466	7,015,182	6,148,697
<b>EBITDA</b>	<b>45,003,404</b>	<b>57,685,561</b>	<b>52,146,606</b>	<b>50,457,394</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA</i>	43.6% <sup>2</sup>	59.8%	65.2% <sup>2</sup>	66.8%	66.1% <sup>2</sup>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-	-	-	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>63,691,325</b>	<b>57,685,561</b>	<b>52,146,606</b>	<b>50,457,394</b>	<b>46,670,534</b>
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	61.6% <sup>6</sup>	59.8%	65.2% <sup>2</sup>	66.8%	66.1% <sup>2</sup>
(-) Gastos de financiamiento <sup>3</sup>	18,014,729	20,390,998	27,878,786	11,764,957	5,937,240
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>26,988,675</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO</i>	26.1% <sup>2</sup>	38.6%	30.4% <sup>2</sup>	51.2%	57.7% <sup>2</sup>
(+) Otros <sup>6</sup>	18,687,921	-	-	-	-
<b>FFO ajustado</b>	<b>45,676,596</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
<i>Margen FFO ajustado</i>	44.2% <sup>6</sup>	38.6%	30.4% <sup>2</sup>	51.2%	57.7% <sup>2</sup>
<b>FFO</b>	<b>26,988,675</b>	<b>37,294,563</b>	<b>24,267,820</b>	<b>38,692,437</b>	<b>40,733,294</b>
(+) Otras partidas	3,633,225	3,048,316	872,751	-	762,326
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>30,621,900</b>	<b>40,342,879</b>	<b>25,140,571</b>	<b>38,692,437</b>	<b>41,495,620</b>

<sup>1</sup> En el 1T22, 3T21 y 1T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.305k, P\$0.182k y P\$0.762k, respectivamente.

<sup>2</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$0.305k, P\$0.182k y P\$0.762k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T22, 3T21, y 1T21, respectivamente.

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$16.1 millones, P\$13.2 millones, P\$4.3 millones, P\$ 1.9 millones y P\$2.1 millones en el 4T21, 3T21, 2T21 y 1T21, respectivamente.

<sup>4</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 1T22, 4T21 y 3T21.

<sup>5</sup> Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 1T22, 4T21 y 3T21.

<sup>6</sup> Otros gastos no recurrentes.

\*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	1T22	1T21
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>30,621,900</b>	<b>41,495,620</b>
<b>(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo</b>	<b>25,863,787</b>	<b>5,410,698</b>
Intereses a favor y a cargo devengados	18,017,371	5,937,240
Provisiones y pasivos acumulados	7,846,416	(526,542)
<b>(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación</b>	<b>(12,104,499)</b>	<b>7,552,440</b>
Cuentas por cobrar, neto	(5,278,223)	1,077,058
Partes relacionadas	(248,374)	(309,875)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	128,585	10,189,547
Pagos anticipados	(4,101,097)	(3,872,651)
Proveedores y acreedores diversos	(30,252,070)	(487,094)
Intereses por pagar	25,769,370	-
Anticipos de clientes	1,877,310	955,455
<b>Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>44,381,188</b>	<b>54,458,758</b>

Conciliación AMEFIBRA FFO	1T22	1T21
(Pérdida) utilidad consolidada IFRS	<b>(27,783,938)</b>	<b>62,623,520</b>
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	66,061,314	(19,918,196)
Depreciación AI (IAS 40)	45,012	35,227
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	1,041,834	(15,812)
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(8,742,322)	(1,229,119)
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.	-	-
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>30,621,900</b>	<b>41,495,620</b>

## Información de nuestro Estado de Resultados

### Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$101.5 millones. Esto representa un incremento de 10.2% TsT como sigue:

Con la finalidad de simplificar y agilizar el proceso que implica la contratación y cobro con nuestros inquilinos, a partir de 2022 hemos creado paquetes para mejorar y personalizar la estancia y experiencia de los clientes de acuerdo con sus necesidades. Esta práctica es similar a lo que realizan otros segmentos inmobiliarios (ej. diferenciar el sencillo, doble o triple neto en industrial) y busca, además canalizar toda la contratación de estos servicios adicionales a través de nuestra plataforma para equiparar estándares.

La consecuencia inmediata de esta medida es que a partir del 1T22 los ingresos por arrendamiento (por consecuencia la tarifa) representan un paquete personalizado para cada cliente dependiendo de su minibodega. Estimamos que de no haber hecho esta paquetización, la tarifa hubiera incrementado 4.5% vs. 8.6% trimestre contra trimestre.

### Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$18.5 millones que representa un decremento de 30.8% 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. La disminución en ingresos es explica por la agrupación de gastos extraordinarios previos a nuestra internalización. No creemos que el nivel de gastos de este trimestre sea el representativo de un portafolio como el nuestro.

### Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$36.4 millones, un incremento de 30.6.7% 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, servicios especializados, etc.) impulsados por gastos extraordinarios previos a nuestra internalización, que en esencia o para efectos comparables hubieran pertenecido al rubro de gastos operativos.

Rubro (P\$)	1T22	4T21	Δ% TsT (1T22 vs. 4T21)
Ingresos por Arrendamiento	101,562,204	92,185,259	10.2%
Otros Ingresos	2,056,542	4,324,985	(52.4%)
<b>Total Ingresos<sup>1</sup></b>	<b>103,618,746<sup>1</sup></b>	<b>96,510,244</b>	<b>7.4%</b>
Gastos Operativos (incl. Predial)	18,573,823	26,825,004	(30.8%)
<b>NOI<sup>1</sup></b>	<b>81,411,698<sup>1</sup></b>	<b>67,440,149</b>	<b>(20.7%)</b>
Otros Gastos (excl. Depreciación)	36,408,294	8,951,363	306.7%
<b>EBITDA</b>	<b>45,003,404</b>	<b>57,685,561</b>	<b>(22.0%)</b>

<sup>1</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$805k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T22.



## Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	1T22	4T21	Variación	Δ% (1T22 vs. 4T21)
Efectivo y equivalentes de efectivo	836,939,897	958,801,718	(121,861,821)	(12.7%)
Impuestos por recuperar	194,834,741	194,963,326	(128,585)	(0.1%)
Propiedades de Inversión	4,844,999,469	4,845,858,708	(859,239)	0.0%
Total Activo	5,982,387,066	6,042,044,582	(59,657,516)	(1.0%)
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,246,484,572	4,234,022,695	12,461,877	0.3%

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$121.8 millones durante el trimestre, principalmente se debió por el CAPEX de desarrollo y gastos operativos que se ha estado erogando al portafolio de Fibra.

### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$194.8 millones, de los cuales P\$192.2 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo del portafolio.

### Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,844 millones, registrando un decremento trimestral de P\$859 mil (lo que representa un mínimo movimiento al trimestre pasado). El incremento está explicado principalmente por las valuaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage.

### Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de P\$12.4 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 pérdida del periodo.

### Deuda

Al 31 de marzo 2022, 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	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000
<b>Total de emisión de bonos verdes</b>				<b>1,500,000,000</b>
(-) costos de emisión de deuda				<b>(19,904,755)</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>				<b>1,480,095,245</b>
Intereses por pagar (devengados)				<b>33,173,244</b>
<b>Total de deuda</b>				<b>1,513,268,489</b>

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 con 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 marzo de 2022:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	25.63%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	14.8x	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)	<b>3.90x</b>	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	<b>25.63X</b>	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL <sub>1T22</sub> Activos Líquidos al cierre del trimestre	836,939,897	Financiamientos	-
IVA <sub>P4T</sub> IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	194,834,741	Deuda Bursátil	1,533,173,244
UO <sub>P4T</sub> Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	136,421,816	Deuda Financiera	1,533,173,244
LR <sub>1T22</sub> Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	<b>5,982,387,066</b>
<b>TOTAL Recursos</b>	<b>1,168,196,454</b>		
IP <sub>P4T</sub> Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	130,021,532		
PP <sub>P4T</sub> Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K <sub>P4T</sub> CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D <sub>P4T</sub> CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	163,166,158		
<b>TOTAL Usos</b>	<b>299,854,356</b>		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados  
STORAGE18**

---

**Financiero Trimestre 2022**



# Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2022 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Estados de situación financiera consolidados  
Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021  
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 836,939,897	958,801,718
Cuentas por cobrar, neto		10,769,082	5,490,859
Partes relacionadas	7	228,008	675,281
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	194,834,741	194,963,326
Pagos anticipados		7,556,512	3,455,415
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,050,328,240</b>	<b>1,163,386,599</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Instrumentos financieros derivados		\$ 275,264	131,363
Mobiliario y equipo, neto		237,092	282,104
Propiedades de inversión	9	4,844,999,469	4,845,858,708
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	9	37,861,996	7,745,803
Depósitos en garantía	9	48,685,005	24,640,005
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>4,932,058,826</b>	<b>4,878,657,983</b>
<b>Total Activo</b>		<b>\$ 5,982,387,066</b>	<b>6,042,044,582</b>
<b>Pasivo circulante:</b>			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	6,076,964	5,189,707
Proveedores y acreedores diversos		24,615,672	54,867,743
Provisiones y pasivos acumulados		20,137,759	12,291,341
Distribuciones por pagar		-	77,401,524
Intereses por pagar	10	33,173,244	7,403,874
Partes relacionadas	7	15,838,733	16,534,379
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		9,040,163	7,162,853
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>\$ 109,074,740</b>	<b>181,043,628</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	146,732,509	148,068,749
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,480,095,245	1,478,909,510
		<b>1,626,827,754</b>	<b>1,626,978,259</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>\$ 1,735,902,494</b>	<b>1,808,021,887</b>
<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>			
Aportaciones al fideicomiso		\$ 2,910,229,861	2,869,984,046
Utilidades retenidas		1,336,254,711	1,364,038,649
<b>Total Patrimonio del Fideicomiso</b>	12	<b>4,246,484,572</b>	<b>4,234,022,695</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>		<b>\$ 5,982,387,066</b>	<b>6,042,044,582</b>

**Estados de resultados consolidados**  
**Por los periodos tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021**  
**(Pesos)**

	Nota	Por los tres meses terminados al	
		31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 101,562,204	67,825,989
Otros		2,056,542	3,541,449
<b>Total de ingresos</b>		<b>103,618,746</b>	<b>71,367,438</b>
Gastos generales:			
Comisiones y honorarios		\$ 35,376,691	6,033,765
Operativos	7	16,837,347	16,355,808
Predial		1,736,476	1,430,073
Depreciación		45,012	35,227
Otros		1,031,603	114,932
<b>Total de gastos generales</b>		<b>55,027,129</b>	<b>23,969,805</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(66,061,314)	19,918,196
(Costo) ingreso financiero:			
Gasto por intereses		(19,229,734)	(6,349,107)
Ingreso por intereses		1,212,363	411,867
Ganancia en cambios, neta		2,642	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(1,041,834)	15,812
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		8,742,322	1,229,119
Costo financiero, neto		(10,314,241)	(4,692,309)
<b>(Pérdida) utilidad consolidada</b>		<b>\$ (27,783,938)</b>	<b>62,623,520</b>



**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados  
Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021  
(Pesos)**

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		\$ 2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746
Utilidad neta consolidada		-	62,623,520	62,623,520
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>		<b>\$ 2,591,735,628</b>	<b>1,358,449,638</b>	<b>3,950,185,266</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 2,869,984,046	1,364,038,649	4,234,022,695
Aumento de patrimonio	12	40,245,815	-	40,245,815
Pérdida neta consolidada		-	(27,783,938)	(27,783,938)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>		<b>\$ 2,910,229,861</b>	<b>1,336,254,711</b>	<b>4,246,484,572</b>

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados  
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 2022 y 2021  
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Actividades de operación:			
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada del período</b>	\$	<b>(27,783,938)</b>	<b>62,623,520</b>
Ajustes por:			
Depreciación		45,012	35,227
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	66,061,314	(19,918,196)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		1,041,834	(15,812)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(8,742,322)	(1,229,119)
Intereses a favor		(1,212,363)	(411,867)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		19,229,734	6,349,107
<b>Subtotal</b>		<b>48,639,271</b>	<b>47,432,860</b>
Cuentas por cobrar, neto		(5,278,223)	1,077,058
Partes relacionadas		(248,374)	(309,875)
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		128,585	10,189,547
Pagos anticipados		(4,101,097)	(3,872,651)
Proveedores y acreedores diversos		(30,252,070)	(487,094)
Provisiones y pasivos acumulados		7,846,416	(526,542)
Intereses por pagar		25,769,370	-
Anticipos de clientes		1,877,310	955,455
<b>Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación</b>		<b>44,381,188</b>	<b>54,458,758</b>
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(62,930,678)	(23,164,525)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(26,876,715)	(2,125,279)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	(274,895)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		-	(22,598)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		8,742,322	1,229,119
Intereses cobrados		1,212,363	411,867
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(79,852,708)</b>	<b>(23,946,311)</b>
<b>Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento</b>		<b>(35,471,520)</b>	<b>30,512,447</b>
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(77,401,524)	(43,271,639)
Intereses pagados		(5,660,262)	(6,349,107)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(3,328,515)	-
Efectivo restringido		-	(151,759)
<b>Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento</b>		<b>(86,390,301)</b>	<b>(49,772,505)</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(121,861,821)</b>	<b>(19,260,058)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		958,801,718	206,399,241
<b>Al final del período</b>	\$	<b>836,939,897</b>	<b>187,139,183</b>
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos	12	40,245,815	-

\*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

**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 intermedios condensados

(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 intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021 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")

**(2) 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 2021 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 a 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) Arrendamiento-**

Al inicio de un contrato de arrendamiento, el Fideicomiso evalúa si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16).

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos.

El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se reconoce dentro del valor de las propiedades de inversión el valor razonable de los contratos de las propiedades arrendadas a terceros bajo la NIIF 16 y NIC 40.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento del Fideicomiso. Generalmente, el Fideicomiso usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

El Fideicomiso determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos.

Al 31 de marzo de 2022, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fideicomiso esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Fideicomiso, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Fideicomiso cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, y posteriormente se compara contra el valor razonable de dicho activo.

### **(c) 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.

### **(d) 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.

### **(e) 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.

### **(f) 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.

### **(g) 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se integran como sigue:

		31/03/2022	31/12/2021
Efectivo	\$	107,182,472	120,826,005
Inversiones		729,757,425	837,975,713
	\$	<b>836,939,897</b>	<b>958,801,718</b>

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

**(6) CBFIs -**

Al 31 de marzo de 2022, el Fideicomiso mantiene en circulación 219,151,073 CBFIs y 30,848,927 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	31/03/2022	31/12/2021
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	\$ 172,565	337,669
LCA Operadora, S.A. de C.V.	39,244	145,945
Otros	16,199	191,668
	<b>\$ 228,008</b>	<b>675,282</b>

<u>Cuentas por pagar</u>	31/03/2022	31/12/2021
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	\$ 7,714,690	1,449,336
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	6,458,738	3,671,301
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	960,783	621,403
Administración Storage, S. A. de C. V.	704,522	349,804
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	-	10,442,534
	<b>\$ 15,838,733</b>	<b>16,534,378</b>

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	31/03/2022	31/03/2021
Administración Base	\$ 4,313,059	3,521,901
Desarrollo	3,382,239	1,115,783
Administración de Inmuebles	7,066,153	5,087,993
	<b>\$ 14,761,451</b>	<b>9,725,677</b>

**(8) Otras cuentas por recuperar -**

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	31/03/2022	31/12/2021
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 192,276,323	192,436,714
Impuesto Sobre la Renta retenido	1,880,310	1,848,504
Deudores diversos	678,108	678,108
	<b>\$ 194,834,741</b>	<b>194,963,326</b>

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



**(9) Propiedades de inversión-**

**a) Anticipos-**

Al 31 de marzo de 2022 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios, se integran de \$7 millones, y \$30 millones corresponden a desarrollo para futuras propiedades de inversión, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

**b) Depósitos en garantía-**

Durante el trimestre de 2022 y abril de 2021, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$ 48 millones, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

**c) Adquisición-**

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2022 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:

	31/03/2022	31/12/2021
Terrenos	229,915,000	229,915,000
Derechos de uso de propiedades arrendadas	152,809,469	154,143,708
Edificios	4,462,275,000	4,461,800,000
<b>\$</b>	<b>4,844,999,469</b>	<b>4,845,858,708</b>

Los movimientos del portafolio al 31 de marzo de 2022 fueron como sigue:

	31/12/2021
Saldo inicial al 1 de enero 2022	4,845,858,708
Construcción en proceso(*)	65,202,075
Revaluación del ejercicio	(66,061,314)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 4,844,999,469</b>

\* 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 marzo de 2022 y 2021, el efecto por revaluación del período fue una minusvalía por \$66,061,314 y una plusvalía de \$19,918,196 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%, 12.03%, 12.28%, 11.83%; 12.41%; 12.53%
- 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 marzo de 2022, 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 marzo de 2022, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran en la hoja siguiente.

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/03/2022	31/12/2021
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIE 28 días + 150 puntos base	329,000,000	329,000,000
<b>Total de emisión de bonos verdes</b>				<b>1,500,000,000</b>	<b>1,500,000,000</b>
(-) costos de emisión de deuda				<b>(19,904,755)</b>	<b>(21,090,490)</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>				<b>1,480,095,245</b>	<b>1,478,909,510</b>
Intereses por pagar (devengados)				<b>33,173,244</b>	<b>7,403,874</b>
<b>Total de deuda</b>				<b>1,513,268,489</b>	<b>1,486,313,384</b>

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 marzo de 2022.

### (11) Pasivos por arrendamiento-

El Fideicomiso arrienda terrenos para su operación y reconoce los efectos del componente financiero en los resultados del periodo. Para el cálculo de los arrendamientos el Fideicomiso utilizó una tasa incremental promedio ponderada desde 9.44% a 9.86%. Los arrendamientos son por los periodos de 5 a 20 años.

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda minibodegas, el plazo promedio de los arrendamientos es de 2 años, algunos de los contratos establecen incrementos anuales.

El activo por derecho de uso se considera dentro de las propiedades de inversión (ver nota 12) conforme a la NIC 40 y NIIF 16.

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

	31/03/2022	31/12/2021
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	152,809,473	153,258,456
Menos vencimientos circulantes	(6,076,964)	(5,189,707)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	<b>\$ 146,732,509</b>	<b>148,068,749</b>

Al 31 de marzo de 2022, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	153,258,456	-
Adiciones	-	153,620,854
Pagos	(3,328,515)	(2,837,850)
Intereses devengados	2,879,532	2,475,452
Saldo final	<b>\$ 152,809,473</b>	<b>153,258,456</b>

El pasivo por arrendamiento corresponde al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha y se descuenta utilizando una tasa de interés incremental determinada por la Administración en el arrendamiento.

## (12) Aportaciones al Fideicomiso-

### *Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-*

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$2,910,229,861 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 03 de marzo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,635,792 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 31,243,625. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- Con fecha 21 de febrero de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 548,914 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$9,002,190. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Imán".

### (13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) El 9 de abril de 2021, El Fideicomiso celebró un contrato de “Compraventa” para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó un depósito en garantía a cuenta del total de la transacción por \$23,520,000. Dicho inmueble tiene un valor de \$84,000,000.
- b) 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 más se encuentra en trámite de cierre, el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.
- c) 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 depósito en garantía de \$500,000.
- d) El 1o. de diciembre de 2021, El Fideicomiso celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble. Dicho contrato originó un depósito en garantía de \$390,000.
- e) El 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, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvencción, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la etapa de alegatos, por lo que una vez finalizados los términos conforme al propio procedimiento, el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 22 de marzo del año mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, concediendo el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelaciones preventivas que fueron interpuestas el pasado 6 de abril del año en curso mismas que fueron admitidas mediante acuerdos e fecha 22 de abril de 2022 y que se encuentran en proceso de sustanciación al 31 de diciembre de 2021 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, estará dando contestación y cumplimiento sobre el ofrecimiento de pruebas e interponiendo los recursos necesarios para acreditar y salvaguardar sus derechos conforme a la substanciación del procedimiento.

- f) 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 de \$7,000,000.
- g) El Fideicomiso 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.

\*\*\*\*