



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022

Ciudad de México a 28 de julio 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 segundo 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 33 propiedades, de las cuales 26 se encuentran en operación — 10 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo.
-  El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 2T22 es de 150,546 m², de los cuales 147,261 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 50,842 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 201,389 m².
-  Nuestra ocupación terminó en 74.7%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.1% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$316.4 (-0.9% TsT y 6.8% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$236.4 (0.0% TsT y 6.5% AsA).
-  Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$108.1 millones, de los cuales P\$104.4 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 2T22 fue de P\$81.0 millones, lo que representa un margen de 75.0% sobre Ingresos Totales. El Ingreso Operativo Neto ajustado para el 2T22 fue de P\$79.2 millones, lo que representa un margen ajustado de 73.3% sobre Ingresos Totales.
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$45.0 millones (margen EBITDA de 41.7%). El EBITDA ajustado del trimestre fue de P\$52.4 millones (margen EBITDA ajustado de 48.5%).
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación ("FFO") cerró el periodo en P\$29.8 millones (27.6% margen FFO¹). Nuestro Flujo de Fondos de Operación ajustado ("FFO ajustado") cerró el periodo en P\$37.2 millones (34.5% margen FFO ajustado¹).
-  En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$3.8 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.1 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

Segundo 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 2T22.....	14
Información de nuestro Estado de Resultados.....	22
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera.....	23
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	25

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de julio 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 segundo trimestre de 2022 (“2T22”).

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 seis y tres meses terminados el 30 de junio 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 segundo trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 33 propiedades, de las cuales 26 se encuentran en operación — 10 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T22 es de 150,546 m², de los cuales 147,261 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 50,842 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 201,389 m².
- Nuestra ocupación terminó en 74.7%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.1% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$316.4 (-0.9% TsT y 6.8% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$236.4 (0.0% TsT y 6.5% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$108.1 millones, de los cuales P\$104.4 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T22 fue de P\$81.0 millones, lo que representa un margen de 75.0% sobre Ingresos Totales². El Ingreso Operativo Neto ajustado para el 2T22 fue de P\$79.2 millones, lo que representa un margen ajustado de 73.3% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$45.0 millones (margen EBITDA de 41.7%). El EBITDA ajustado del trimestre fue de P\$52.4 millones (margen EBITDA ajustado de 48.5%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$29.8 millones (27.6% margen FFO¹). Nuestro Flujo de Fondos de Operación ajustado (“FFO ajustado”) cerró el periodo en P\$37.2 millones (34.5% margen FFO ajustado¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$3.8 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

1 Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.1 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

LA FIBRA ESTÁ FINALMENTE INTERNALIZADA, AUNQUE FALTAN ALGUNOS DETALLES PARA CONCLUIR EL PROCESO. SEGUIMOS CRECIENDO NUESTRO PORTAFOLIO A UN RITMO SOSTENIBLE, CON SÓLIDO MOVE IN NETO. AMBIENTE MACROECONÓMICO DISTINTO A LO QUE HEMOS VIVIDO EN LOS ÚLTIMOS 30 AÑOS.

Estamos en un segundo trimestre que nos emociona mucho porque FIBRA Storage se está configurando como un vehículo de clase mundial en términos de alineación con sus inversionistas y está listo para capturar el crecimiento que observamos en el horizonte.

Terminamos el trimestre en medio de un ambiente de un incremento de precios no visto por décadas (estoy convencido que más de la mitad de nuestros clientes nunca habían experimentado un ambiente como el actual). Esto ha impulsado el incremento en tasas de interés y finalmente los precios de algunos commodities (insumos de construcción) empiezan a disminuir aunque de manera muy gradual. Nos encontramos atentos, pues las decisiones de inversión deben mantenerse al máximo nivel que siempre exigimos, ante lo que pudiera ser un cambio de ciclo.

Igualmente nos encontramos en medio de la quinta ola de la emergencia sanitaria COVID-19, sin embargo la movilidad no se ha visto reducida ni limitada y la mayor parte de la población se encuentra vacunada, lo cual facilita la interacción, clave en nuestro negocio, ya que en las grandes ciudades la interacción es exponencialmente mayor a la que ocurre en ciudades pequeñas y eso detona eventos que hacen que nuestros clientes en nuestro negocio.

Concluimos la primera parte de la internalización. Con mucho gusto les comento que durante el mes de mayo hemos concluido la primera parte de nuestra internalización. Se logró después de un gran análisis y de estar atentos a las mejores prácticas que nuestros inversionistas y el mercado, en general, demandan. Con este primer paso, la FIBRA ha dejado de pagar comisiones a su antiguo administrador y ahora es administrado internamente por uno de sus fideicomisos operativos. Y continuando con este proceso, estamos preparando la segunda fase para que la FIBRA administre la totalidad de la plataforma Ustorage y Guardabox

Pipeline y nuevas sucursales. Durante el trimestre continuamos ejecutando nuestro plan de desarrollo. Adquirimos un terreno cercano a la colonia Condesa, mismo que hoy presenta un buen avance de obra y en algunas semanas inauguraremos ahí una nueva sucursal.

Adicionalmente, inauguramos nuestra sucursal denominada “Narvarte” en un predio de un tercero. En dicha sucursal antes se encontraba un centro de boliche. Este es un ejemplo de las oportunidades que FIBRA Storage logra ejecutar ante cambios en la reconfiguración de las ciudades y las nuevas tendencias urbanas.

Como manejamos las tarifas mientras crecemos. En términos de estrategia comercial y de precios, nos hemos enfocado principalmente en incrementar la ocupación de las sucursales sobre la maximización del precio de renta. En consecuencia, la tarifa se ha mantenido de manera lateral en términos trimestrales, aunque ha incrementado un 6.8% AsA. Estamos convencidos que podemos incrementar tarifas por encima de inflación en tanto no se incorporen nuevos metros — vacíos, por ser nuevos desarrollos — al portafolio.

Al estar más enfocados en la curva de llenado, el RevPAM es un indicador mucho más eficiente. Sin embargo, ni la tarifa ni el RevPAM capturan el incremento (o en su caso decremento) de

metros disponibles para su renta y en eso es en lo que, considero, hemos sido muy eficientes, particularmente este trimestre. Crecimos el GLA del portafolio en 39.9% y esos metros que entran a un menor precio se absorbieron completamente, impulsando los ingresos totales.

Move in neto muy importante en el periodo. En el periodo incluimos dos nuevas propiedades al portafolio (una sucursal y un terreno). A pesar de haber incrementado nuestra base de GLA, quiero destacar que este fue un sólido periodo en términos de absorción neta. Desde que inicio la emergencia sanitaria, es el segundo mejor trimestre en términos de absorción neta orgánica (es decir, sin contar adquisiciones). Tanto es así, que se ocuparon más metros que aquellos que se pusieron a disposición como nuevos metros.

Los clientes comerciales continúan con fuerte desempeño. En línea con la recuperación económica.

Un trimestre diferente. Una parte del trimestre operamos con la estructura anterior y una menor parte se operó bajo la nueva estructura internalizada. Como parte de este proceso, al igual que en el trimestre anterior, incurrimos en gastos extraordinarios relacionados con la preparación y traslape de dichas estructuras. Dichos gastos serán tomados en cuenta en el precio de la internalización que ya fue fijado por nuestra Asamblea. Con esto en mente, hemos proporcionado a nuestros lectores el monto de dichos ajustes, mismos que no esperamos que se repitan en futuros trimestres.

Una vez más, agradezco al equipo de FIBRA Storage por su entrega y capacidad de ejecución.

A ustedes lectores, mi agradecimiento por su interés continuo. Trabajamos muy fuerte por mostrar la información como nos gustaría leerla si estuviéramos en su posición, más aún cuando entendemos que es un activo relativamente nuevo en el mercado público mexicano. Esperamos estar cumpliendo con este último propósito.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	2T22	1T22	2T21	Δ% TsT (2T22 vs. 1T22)	Δ% AsA (2T22 vs. 2T21)
P\$					
Ingresos Totales ¹	108,116,577	103,618,746 ¹	75,518,019	4.3%	43.2%
NOI	81,081,778	81,411,698	57,472,576	(0.4%)	41.1%
EBITDA	45,032,562	45,003,404	50,457,394	0.1%	(10.8%)
FFO ¹	29,835,366	26,988,675	38,692,437	10.5%	(22.9%)
Utilidad (pérdida) Neta	47,044,603	(27,783,938)	57,816,733	N/A	(18.6%)

¹ Incluye P\$0.305k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T22. Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.1 millones, P\$16.1 millones, y P\$1.9 millones en el 2T22, 1T22, y 2T21, respectivamente.

Indicadores Financieros	2T22	1T22	2T21	Δ% TsT (2T22 vs. 1T22)	Δ% AsA (2T22 vs. 2T21)
P\$					
Efectivo y equivalentes	716,202,324	836,939,897	1,163,075,108	(14.4%)	(38.4%)
Impuestos por recuperar	202,859,324	194,834,741	154,412,651	4.1%	31.4%
Propiedades de Inversión	5,072,961,462	4,844,999,469	4,129,078,000	4.7%	22.9%
Total Activo	6,124,914,002	5,982,387,066	5,599,933,954	2.4%	9.4%
Pasivo por Arrendamiento	156,601,426	152,809,473	-	2.5%	N/A
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,366,437,778	4,246,848,572	4,008,001,999	2.8%	8.9%

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por treinta y tres propiedades, de las cuales veintiséis se encuentran operando (diez están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización), siete 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	17	Mariano Otero ^{1 2}	En estabilización	GDL
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX	18	Aviación ²	En estabilización	GDL
3	Universidad	En estabilización	CDMX	19	Narvarte	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX	20	Cuemanco	Terreno	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX	21	Lerma II	Terreno	EDOMEX
6	Cuajimalpa	Estabilizada	CDMX	22	Plutarco	Terreno	CDMX
7	México-Tacuba	En estabilización	CDMX	23	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX	24	Añil	Terreno	CDMX
9	Anzures	En estabilización	CDMX	25	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX	26	Vasconcelos	Terreno	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX	27	Circuito	Estabilizada	CDMX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX	28	Periférico	Estabilizada	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	EDOMEX	29	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX	30	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
15	Roma	En estabilización	CDMX	31	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
16	Imán	En estabilización	CDMX	32	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
				33	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 201,389m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 2T22 están valuadas en P\$5,072 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$410.1 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes	2T22	1T22
Activos/propiedades	4,915,606,610	4,692,190,000
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	157,354,848	152,809,469
Total Propiedades de Inversión	5,072,961,462	4,844,999,469
*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	21,150,295	16,186,775

Portafolio Operativo

Al cierre del 2T22 teníamos veintiséis propiedades en operación: diez estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	150,546	148,203	148,537	129,724	119,886	25.6%	1.6%
GLA Disponible (m ²).	147,261	144,062	141,735	117,191	105,233	39.9%	2.2%
GLA Ocupado (m ²).	109,999	106,706	104,549	88,559	78,836	39.5%	3.1%
Move In (m ²)	17,123	16,829	16,409**	13,629	11,520*	48.6%	2.6%
Move In neto (m ²)	3,293	2,157	15,990**	9,723	1,636*	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	74.7%	74.1%	73.8%	75.6%	74.9%	(22 pbs)	63 pbs
Bodegas Disponibles	15,737	15,331	15,141	13,955	12,758	23.4%	2.6%
Bodegas Ocupadas	11,544	11,288	11,193	9,477	8,422	37.1%	2.3%
Move In (Bodegas)	1,605	1,550	1,553**	1,331	1,126*	42.5%	3.5%
Move In neto (Bodegas)	256	95	1,716**	1,055	356*	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	73.4%	73.6%	73.9%	67.7%	66.0%	734 pbs	(27 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	316.4	319.2	293.9	303.9	296.4	6.8%	(0.9%)
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	236.4	236.4	216.6	229.6	222.0	6.5%	0.0%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	34,809	34,062	30,728	26,909	23,365	49.0%	2.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	310.9	310.1	312.5	324.9	329.9	(5.8%)	0.2%

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 / 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 segundo trimestre con 11,544 clientes en la FIBRA. El 79.3% 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 26.9 meses.

Absorción Neta

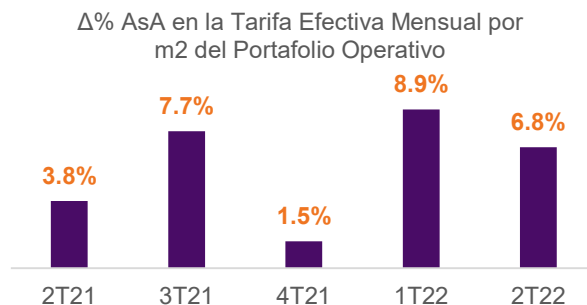
Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 3,293 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.3% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra debajo del promedio histórico, pero, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 5.3%.

CAPEX

Durante el 2T22 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$34.5 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

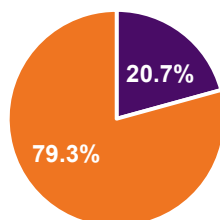
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

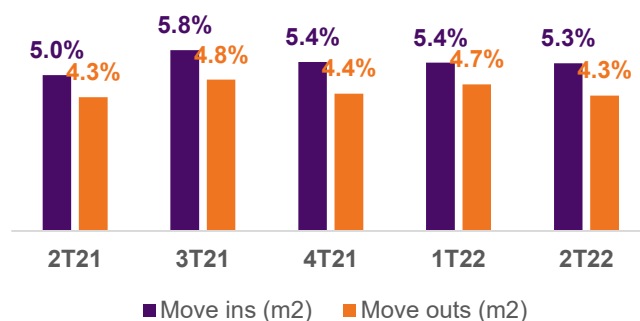
Clientes actuales al 2T22



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

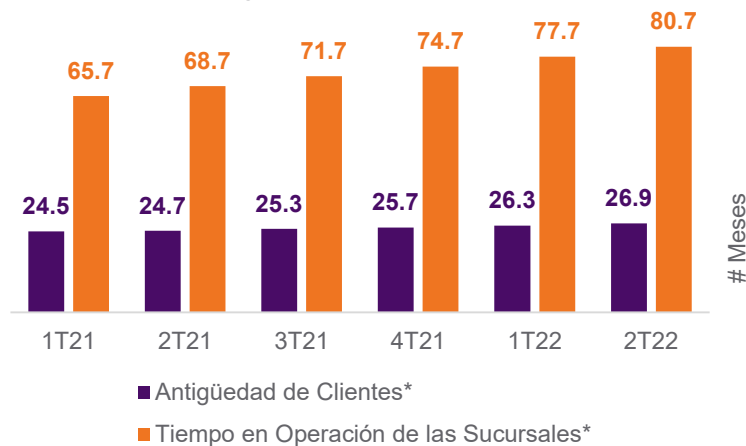
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*



■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en



*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m²)	33,537	33,537	33,597	33,597	33,597	(0.2%)	0.0%
GLA Disponible (m²)	33,537	33,537	33,537	33,537	33,537	0.0%	0.0%
GLA Ocupado (m²)	28,129	27,929	27,571	27,472	27,761	1.3%	0.7%
Move In (m²)	2,960	3,456	3,600	2,951	3,321	(10.9%)	(14.4%)
Move In neto (m²)	199	359	99	(289)	(136)	NA	NA
Ocupación m² (% - FdP) ⁽⁵⁾	83.9%	83.3%	82.8%	81.9%	82.8%	110 pbs	59 pbs
Bodegas Disponibles	3,133	3,133	3,133	3,132	3,132	0.0%	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,507	2,478	2,462	2,479	2,520	(0.5%)	1.2%
Move In (Bodegas)	262	284	275	253	281	(6.8%)	(7.7%)
Move In neto (Bodegas)	29	16	(17)	(41)	(7)	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	80.0%	79.1%	78.6%	79.2%	80.5%	(44 pbs)	93 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	327.4	325.7	314.8	311.4	302.9	8.1%	0.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	274.6	271.2	258.8	255.1	250.8	9.5%	1.2%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	9,209	9,097	8,680	8,555	8,410	9.5%	1.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	325.9	324.3	325.4	326.8	333.1	(2.2%)	(0.5%)

(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.

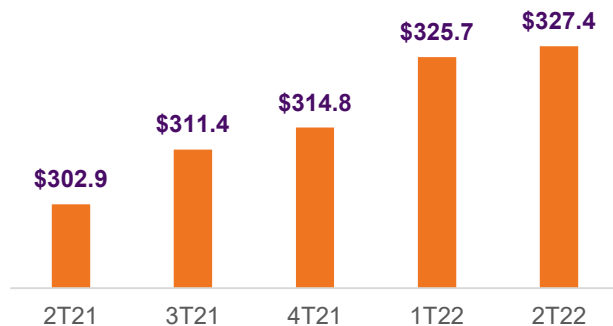
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

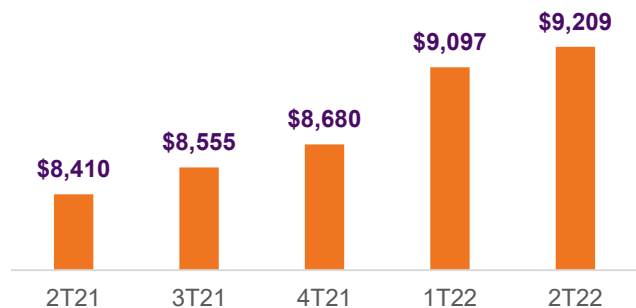
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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 50,842 m², una vez completado representará un incremento de 33.7% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 3,285 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\$717 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 2T22 erogamos P\$52.7 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).

Pipeline



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	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21
Precio de CBFI (P\$)	16.11	16.15	15.95	15.52	15.99
CBFIs en circulación	222,948,396	219,151,073	216,966,367	216,966,367	200,000,000
CBFIs en tesorería	27,051,604	30,848,927	33,033,633	33,033,633	50,000,000
FFO por CBFI (P\$)	0.13	0.12	0.17	0.11	0.19
NAV por CBFI ¹ (P\$)	18.4	18.3	19.2	18.7	19.1
P/BV	0.82x	0.83x	0.81x	0.80x	0.80x

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 *	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	Δ% AsA (2T22 vs. 1T22)	Δ% TsT (2T22 vs. 2T21)
GLA Construido (m²)	150,546	148,203	148,537	129,724	119,886	25.6%	1.6%
GLA Disponible (m²)	147,261	144,062	141,735	117,191	105,233	39.9%	2.2%
Total Estabilizada (m²)	51,534	51,537	47,230	40,040	40,040	28.7%	0.0%
Total Por Estabilizar (m²)	95,728	92,526	94,505	77,151	65,193	46.8%	3.5%
GLA Ocupado (m²)	109,999	106,706	104,549	88,559	78,836	39.5%	3.1%
Ocup. Estabilizada (m²)	43,319	44,811	39,363	33,664	33,832	28.0%	0.0%
Ocup. Por Estabilizar (m²)	66,680	61,895	65,186	54,895	45,004	48.2%	5.2%
Ocupación (% - m²) ⁽¹⁾	74.7%	74.1%	73.8%	75.6%	74.9%	(22 pbs)	63 pbs
Ocupación (% - Unidades)	73.4%	73.6%	73.9%	67.7%	66.0%	734 pbs	(27 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	316.4	319.2	293.9	303.9	296.4	6.8%	(0.9%)
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	236.4	236.4	216.8	229.6	222.0	6.5%	0.0%

*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 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 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 Segundo Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- 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.](#)
- El 2 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del primer trimestre 2022. [Ver.](#)
- El 4 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la terminación del contrato de administración externo y su cambio a una estructura internalizada. [Ver.](#)
- El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage FIBRA Storage anuncia la salida de un miembro del Comité Técnico. [Ver.](#)
- El 7 de junio de 2022, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Narvarte". [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

Con posterioridad al cierre del trimestre la Compañía no anunció algún evento relevante.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

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

Métricas Financieras 2T22

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 abril al 30 de junio de 2022 y 2021

	Histórico	
	2T22	2T21
Total de ingresos	108,116,577	75,518,019
(-) Gastos operativos	21,010,381	16,615,370
(-) Gasto predial	1,736,476	1,430,073
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	4,288,009	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	81,081,778	57,472,576
<i>Margen NOI</i>	75.0%	76.1%
(-) Otros ⁴	(1,821,129)	-
NOI ajustado	79,260,649	57,472,576
<i>Margen NOI ajustado</i>	73.3%	76.1%
Utilidad neta consolidada	47,044,603	57,816,733
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	3,888,083	19,809,377
(+) Depreciación	45,012	36,921
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(6,119,039)	(12,413,117)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	(4,288,009)	-
EBITDA	45,032,562	50,457,394
<i>Margen EBITDA</i>	41.7%	66.8%
(+) Otros ⁴	7,432,086	-
EBITDA ajustado	52,464,648	50,457,394
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	48.5%⁴	66.8%
Utilidad neta consolidada	47,044,603	57,816,733
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	3,888,083	19,809,377
(+) Depreciación	45,012	36,921
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,736)	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(10,263,893)	648,160
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	(4,288,009)	-
FFO	29,835,366	38,692,437
<i>Margen FFO</i>	27.6%¹	51.2%
(+) Otros ⁴	7,432,086	-
FFO ajustado	37,267,452	38,692,437
<i>Margen FFO ajustado</i>	34.5%⁴	51.2%
FFO	29,835,366	38,692,437
(+) Otras partidas	4,288,009	-
AMEFIBRA FFO	34,123,375	38,692,437

	Histórico	
	2T22	2T21
Total de ingresos	108,116,577	75,518,019
(-) Gastos de las propiedades ³	27,034,799	18,045,443
Ingreso Operativo Neto (NOI)	81,081,778	57,472,576
<i>Margen NOI</i>	75.0%	76.1%
(-) Otros ⁴	(1,821,129)	-
NOI ajustado	79,260,649	57,472,576
<i>Margen NOI ajustado</i>	73.3%	76.1%
(-) Gastos corporativos	36,049,216	7,015,182
EBITDA	45,032,562	50,457,394
<i>Margen EBITDA</i>	41.7%	66.8%
(+) Otros ⁴	7,432,086	-
EBITDA ajustado	52,464,648	50,457,394
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	48.5% ⁴	66.8%
(-) Gastos de financiamiento ¹	15,197,196	11,764,957
FFO	29,835,366	38,692,437
<i>Margen FFO</i>	27.6%	51.2%
(+) Otros ⁴	7,432,086	-
FFO ajustado	37,267,452	38,692,437
<i>Margen FFO ajustado</i>	34.5% ⁴	51.2%
FFO	29,835,366	38,692,437
(+) Otras partidas	4,288,009	-
AMEFIBRA FFO	34,123,375	38,692,437

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.1 millones, y P\$1.9 millones, en el 2T22 y 2T21, respectivamente.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

³ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

⁴ Otros gastos no recurrentes.

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	2T22	1T22	4T21*	3T21	2T21
Total de ingresos	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244	80,136,650 ¹	75,518,019
(-) Gastos operativos	21,010,381	16,837,347	25,281,385	18,106,985	16,615,370
(-) Gasto predial	1,736,476	1,736,476	1,543,619	1,458,842	1,430,073
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	4,288,009	3,328,515	2,245,091	690,015	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	81,081,778²	81,411,698²	67,440,149	59,698,072²	57,472,576
<i>Margen NOI</i>	75.0%²	78.8%²	69.9%	74.7%²	76.1%
(-) Otros ⁶	(1,821,129)	(8,590,893)	-	-	-
NOI ajustado	79,260,649	72,820,805	67,440,149	59,698,072²	57,472,576
<i>Margen NOI ajustado</i>	73.3%⁶	70.5%⁶	69.9%	74.7%²	76.1%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	47,044,603	(27,783,938)	103,071,222	(63,791,575)	57,816,733
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	3,888,083	(66,061,314)	52,577,206	(95,843,509)	19,809,377
(+) Depreciación	45,012	45,012	39,191	841,659	36,921
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(6,119,039)	(10,314,241)	(10,200,674)	(20,125,764)	(12,413,117)
(+/-) Otros	-	(304,710)	(803,225)	(182,736)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)	-
EBITDA	45,032,562	45,003,404	57,685,561	52,146,606	50,457,394
<i>Margen EBITDA</i>	41.7%²	43.6%²	59.8%	65.2%²	66.8%
(+) Otros ⁶	7,432,086	18,687,921	-	-	-
EBITDA ajustado	52,464,648	63,691,325	57,685,561	52,146,606	50,457,394
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	48.5%⁴	61.6%⁶	59.8%	65.2%²	66.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	47,044,603	(27,783,938)	103,071,223	(63,791,575)	57,816,733
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	3,888,083	(66,061,314)	52,577,207	(95,843,509)	19,809,377
(+) Depreciación	45,012	45,012	39,191	841,659	36,921
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,736)	(1,041,834)	2,173,151	(801,458)	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(10,263,893)	(8,742,322)	(8,017,177)	(8,554,480)	648,160
(+/-) Otros	-	(304,710)	(803,225)	(182,736)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)	-
FFO	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820	38,692,437
<i>Margen FFO</i>	27.6%²	26.1%²	38.6%	30.4%²	51.2%
(+) Otros ⁶	7,432,086	18,687,921	-	-	-
FFO ajustado	37,267,452	45,676,596	37,294,563	24,267,820	38,692,437
<i>Margen FFO ajustado</i>	34.5%⁴	44.2%⁶	38.6%	30.4%²	51.2%
FFO	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820	38,692,437
(+) Otras partidas	4,288,009	3,633,225	3,048,316	872,751	-
AMEFIBRA FFO	34,123,375	30,621,900	40,342,879	25,140,571	38,692,437

	Histórico 2T22	Histórico 1T22	Histórico 4T21*	Histórico 3T21	Histórico 2T21
Total de ingresos	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244	80,136,650 ¹	75,518,019
(-) Gastos de las propiedades ⁵	27,034,799	21,902,338	29,070,095	20,438,578	18,045,443
Ingreso Operativo Neto (NOI)	81,081,778	81,411,698²	67,440,149	59,698,072²	57,472,576
Margen NOI	75.0%	78.8% ²	69.9%	74.7% ²	76.1%
(-) Otros ⁶	(1,821,129)	(8,590,893)	-	-	-
NOI ajustado	79,260,649	72,820,805	67,440,149	59,698,072²	57,472,576
Margen NOI ajustado	73.3%	70.5% ⁶	69.9%	74.7% ²	76.1%
(-) Gastos corporativos	36,049,216	36,408,294	9,754,588	7,551,466	7,015,182
EBITDA	45,032,562	45,003,404	57,685,561	52,146,606	50,457,394
Margen EBITDA	41.7%	43.6% ²	59.8%	65.2% ²	66.8%
(+) Otros ⁶	7,432,086	18,687,921	-	-	-
EBITDA ajustado	52,464,648	63,691,325	57,685,561	52,146,606	50,457,394
Margen EBITDA ajustado	48.5% ⁴	61.6% ⁶	59.8%	65.2% ²	66.8%
(-) Gastos de financiamiento ³	15,197,196	18,014,729	20,390,998	27,878,786	11,764,957
Fondos de las Operaciones (FFO)	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820	38,692,437
Margen FFO	27.6%	26.1% ²	38.6%	30.4% ²	51.2%
(+) Otros ⁶	7,432,086	18,687,921	-	-	-
FFO ajustado	37,267,452	45,676,596	37,294,563	24,267,820	38,692,437
Margen FFO ajustado	34.5% ⁴	44.2% ⁶	38.6%	30.4% ²	51.2%
FFO	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820	38,692,437
(+) Otras partidas	4,288,009	3,633,225	3,048,316	872,751	-
AMEFIBRA FFO	34,123,375	30,621,900	40,342,879	25,140,571	38,692,437

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por PS\$ 21.1 millones. P\$16.1 millones, P\$13.2 millones, P\$4.3 millones y P\$ 1.9 millones en el 2T22, 1T22, 4T21, 3T21 y 2T21 respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 2T22, 1T22, 4T21 y 3T21.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2T22, 1T22, 4T21 y 3T21.

⁶ Otros gastos no recurrentes.

*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

Por el periodo de seis meses al 30 de junio 2022 y 2021 (históricos)

	Histórico	Histórico
	6M22	6M21
Total de ingresos	211,735,324 ¹	146,885,457 ¹
(-) Gastos operativos	37,847,728	32,971,178
(-) Gasto predial	3,472,885	2,860,146
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(7,616,524)	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	162,493,477¹	110,291,807¹
<i>Margen NOI</i>	76.9%¹	75.5%¹
(-) Otros ⁶	(10,412,022)	-
NOI ajustado	152,081,455	110,291,807¹
<i>Margen NOI ajustado</i>	71.9%²	75.5%¹
Utilidad neta consolidada	19,260,666	120,440,253
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(62,173,231)	39,727,573
(+) Depreciación	90,024	72,148
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(16,433,280)	(17,105,426)
(+/-) Otros	(304,710)	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(7,616,524)	-
EBITDA	90,035,967	97,127,928
<i>Margen EBITDA</i>	42.6%¹	66.5%¹
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
EBITDA ajustado	116,155,974	97,127,928
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	54.9%¹	66.5%¹
Utilidad neta consolidada	19,260,666	120,440,253
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(62,173,231)	39,727,573
(+) Depreciación	90,024	72,148
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,227,570)	15,812
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(19,006,215)	(580,959)
(+/-) Otros	(304,710)	(762,326)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(7,616,524)	-
FFO	56,824,042	79,425,731
<i>Margen FFO</i>	26.9%	54.4%
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
FFO ajustado	82,944,049	79,425,731
<i>Margen FFO ajustado</i>	39.2%	54.4%
FFO	56,824,042	79,425,731
(+) Otras partidas	7,921,234	762,326
AMEFIBRA FFO	64,745,276	80,188,057

	Histórico	
	6M22	6M21
Total de ingresos	211,735,324 ¹	146,885,457 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	49,241,847	36,593,650
Ingreso Operativo Neto (NOI)	162,493,477¹	110,291,133¹
<i>Margen NOI</i>	<i>76.9%¹</i>	<i>75.5%¹</i>
(-) Otros ⁶	(10,412,022)	-
NOI ajustado	152,081,455	110,291,133¹
<i>Margen NOI ajustado</i>	<i>71.9%²</i>	<i>75.5%¹</i>
(-) Gastos corporativos	72,457,510	13,163,879
EBITDA	90,035,967	97,127,928
<i>Margen EBITDA</i>	<i>42.6%²</i>	<i>66.5%¹</i>
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
EBITDA ajustado	116,155,974	97,127,928
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	<i>54.9%¹</i>	<i>66.5%¹</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	33,211,925	17,702,197
FFO	56,824,042	79,425,731
<i>Margen FFO</i>	<i>26.9%²</i>	<i>54.4%</i>
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
FFO ajustado	82,944,049	79,425,731
<i>Margen FFO ajustado</i>	<i>39.2%</i>	<i>54.4%</i>
FFO	56,824,042	79,425,731
(+) Otras partidas	7,921,234	762,326
AMEFIBRA FFO	64,745,276	80,188,057

¹ En el 1T22 y 1T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.305k y P\$0.762k, respectivamente.

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por PS\$37.2 millones y P\$4.0 millones en el 6M22 y 6M21, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 6M22.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 6M22.

⁶ Otros gastos no recurrentes.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	2T22	2T21	6M22	6M21
AMEFIBRA FFO	34,123,375	38,692,437	64,745,276	80,188,057
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	16,778,474	11,953,591	42,642,261	17,364,291
Intereses a favor y a cargo devengados	15,198,908	11,765,713	33,216,279	17,702,953
Provisiones y pasivos acumulados	1,579,566	187,878	9,425,982	(338,662)
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(53,027,435)	(9,420,999)	(65,131,934)	(1,927,330)
Cuentas por cobrar, neto	694,966	179,624	(4,583,257)	1,256,682
Partes relacionadas	(6,552,547)	7,933,730	(6,800,920)	7,623,855
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(8,024,583)	625,421	(7,895,998)	10,814,968
Pagos anticipados	68,684	(539,584)	(4,032,413)	(4,412,235)
Depósitos en garantía	-	(26,741,230)	-	(26,800,000)
Proveedores y acreedores diversos	(12,808,737)	11,225,751	(43,060,808)	10,738,657
Intereses por pagar	(24,872,225)	-	897,145	-
Anticipos de clientes	(1,532,993)	(2,104,711)	344,317	(1,149,257)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	(2,125,585)	41,225,029	42,255,603	95,625,016

Conciliación AMEFIBRA FFO	2T22	2T21	6M22	6M21
Utilidad consolidada IFRS	47,044,603	57,816,733	19,260,666	120,440,253
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(3,888,083)	(19,809,377)	62,173,231	(39,727,573)
Depreciación AI (IAS 40)	45,012	36,921	90,024	72,148
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	1,185,736	-	2,227,570	(15,812)
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(10,263,893)	648,160	(19,006,215)	(580,959)
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	34,123,375	38,692,437	64,745,276	80,188,057

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$104.5 millones. Esto representa un incremento de 2.8% TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un incremento de 0.2% con respecto al trimestre anterior (-5.8% AsA), principalmente por el llenado de bodegas de nuestro portafolio, adicional que el portafolio Guardabox está absorbiendo metros, por lo cual el objetivo es buscar que dichas bodegas lleguen a niveles de llenado óptimos.
- Nuestro GLA construido (FdP) aumentó 1.6% en el trimestre. El efecto principal es, continúan los trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Tlalpan-Coapa, Anzures, Lindavista, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) incrementó en 2.2% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del segundo trimestre fueron P\$22.7 millones que representa un decremento de 35.1% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos que representan este decremento son: gastos por mantenimiento, gastos por seguros y servicio especializado, principalmente.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$36.0 millones, un decremento de (1.0%) 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, siendo el principal gasto el servicio especializado).

Rubro (P\$)	2T22	1T22	Δ% TsT (2T22 vs. 1T22)
Ingresos por Arrendamiento	104,425,918	101,562,204 ¹	2.8%
Otros Ingresos	3,690,659	2,056,542	79.5%
Total Ingresos¹	108,116,577	103,618,746¹	4.3%
Gastos Operativos (incl. Predial)	22,746,790	16,837,347	35.1%
NOI¹	81,081,778	81,411,698¹	(0.4%)
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	36,049,216	36,408,294	(1.0%)
EBITDA	45,032,562	45,003,404	0.1%

¹ 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\$)	2T22	1T22	Variación	Δ% (2T22 vs. 1T22)
Efectivo y equivalentes de efectivo	716,202,324	836,939,897	(120,737,573)	(14.4%)
Impuestos por recuperar	202,859,324	194,834,741	8,024,583	4.1%
Propiedades de Inversión	5,072,961,462	4,844,999,469	227,961,993	4.7%
Total Activo	6,124,914,002	5,982,387,066	142,526,936	2.4%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,366,437,778	4,246,484,572	119,953,206	2.8%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$120.7 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\$202.8 millones, de los cuales P\$200.2 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$5,072 millones, registrando un incremento trimestral de P\$227.9 millones. El incremento está explicado principalmente por las valuaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage y la adquisición de un terreno.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$119.9 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.

Deuda

Al 30 de junio 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
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(18,719,019)
Total de deuda a largo plazo				1,481,280,981
Intereses por pagar (devengados)				8,301,019
Total de deuda				1,489,582,000

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.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 30 de junio de 2022:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	24.63%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	7.12x	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)	3.90x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	24.63%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{2T22} Activos Líquidos al cierre del trimestre	716,202,324	Financiamientos	-
IVAP _{4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	202,859,324	Deuda Bursátil	1,508,301,019
UOP _{4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	157,917,222	Deuda Financiera	1,508,301,019
LR _{2T22} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,124,914,002
TOTAL Recursos	1,076,978,870		
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	130,021,532		
PP _{4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
KP _{4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP _{4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	139,600,000		
TOTAL Usos	276,288,198		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

Segundo Trimestre 2022



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2022 y por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2022 y 2021

Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados
Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Pesos)

	Nota	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 716,202,324	958,801,718
Cuentas por cobrar, neto		10,074,116	5,490,859
Partes relacionadas	7	96,901	675,281
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	202,859,324	194,963,326
Pagos anticipados		7,487,828	3,455,415
Total de activo circulante		936,720,493	1,163,386,599
Activo no circulante:			
Instrumentos financieros derivados		\$ 275,264	131,363
Mobiliario y equipo, neto		192,080	282,104
Propiedades de inversión	10	5,072,961,462	4,845,858,708
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	10	7,445,614	7,745,803
Activo intangible	9	61,914,084	-
Depósitos en garantía	10	45,405,005	24,640,005
Total de activo no circulante		5,188,193,509	4,878,657,983
Total Activo	\$	6,124,914,002	6,042,044,582
Pasivo circulante:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	12	6,680,130	5,189,707
Proveedores y acreedores diversos		11,806,935	54,867,743
Provisiones y pasivos acumulados		21,717,325	12,291,341
Distribuciones por pagar		-	77,401,524
Intereses por pagar	11	8,301,019	7,403,874
Partes relacionadas	7	71,069,163	16,534,379
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		7,507,170	7,162,853
Total de pasivo circulante	\$	127,273,947	181,043,628
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	12	149,921,296	148,068,749
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	1,481,280,981	1,478,909,510
		1,631,202,277	1,626,978,259
Total Pasivo	\$	1,760,378,586	1,808,021,887
Patrimonio del fideicomiso:	13		
Aportaciones al fideicomiso		\$ 2,983,138,463	2,869,984,046
Utilidades retenidas		1,383,299,315	1,364,038,649
Total Patrimonio del Fideicomiso		4,366,437,778	4,234,022,695
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	\$	6,124,914,002	6,042,044,582

Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021
(Pesos)

	Nota	Por los seis meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 205,988,122	139,339,606	104,425,918	71,513,617
Otros		5,747,202	7,545,851	3,690,659	4,004,402
Total de ingresos		211,735,324	146,885,457	108,116,577	75,518,019
Gastos generales:					
Gastos administrativos		48,309,747	-	27,840,744	-
Operativos		37,847,728	32,971,178	21,010,381	16,615,370
Comisiones y honorarios	7	23,911,428	12,842,608	8,074,215	6,808,843
Predial		3,472,885	2,860,146	1,736,409	1,430,073
Depreciación		90,024	72,148	45,012	36,921
Otros		236,335	321,271	134,257	206,339
Total de gastos generales		113,868,147	49,067,351	58,841,018	25,097,546
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(62,173,231)	39,727,573	3,888,083	19,809,377
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(35,367,927)	(20,469,353)	(16,138,193)	(14,120,246)
Ingreso por intereses		2,151,648	2,766,400	939,285	2,354,533
Ganancia en cambios, neta		4,354	756	1,712	756
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(2,227,570)	15,812	(1,185,736)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		19,006,215	580,959	10,263,893	(648,160)
Costo financiero, neto		(16,433,280)	(17,105,426)	(6,119,039)	(12,413,117)
Utilidad neta consolidada		\$ 19,260,666	120,440,253	47,044,603	57,816,733

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos terminados el 30 de junio 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		-	120,440,253	120,440,253
Saldos al 30 de junio de 2021		\$ 2,591,735,628	1,416,266,371	4,008,001,999
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 2,869,984,046	1,364,038,649	4,234,022,695
Aumento de patrimonio	13	113,154,417	-	113,154,417
Utilidad neta consolidada		-	19,260,666	19,260,666
Saldos al 30 de junio de 2022		\$ 2,983,138,463	1,383,299,315	4,366,437,778

Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados
Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio 2022 y 2021
(Pesos)

	Nota	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período	\$	19,260,666	120,440,253
Ajustes por:			
Depreciación		90,024	72,148
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	62,173,231	(39,727,573)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		2,227,570	(15,812)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(19,006,215)	(580,959)
Intereses a favor		(2,151,648)	(2,766,400)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		35,367,927	20,469,353
Subtotal		97,961,555	97,891,010
Cuentas por cobrar, neto		(4,583,257)	1,256,682
Partes relacionadas		(6,800,920)	7,623,855
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(7,895,998)	10,738,655
Pagos anticipados		(4,032,413)	(4,412,235)
Proveedores y acreedores diversos		(43,060,808)	10,738,655
Provisiones y pasivos acumulados		9,425,982	(338,662)
Depósitos en garantía		-	(26,800,000)
Intereses por pagar		897,145	-
Anticipos de clientes		344,317	(1,149,257)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		42,255,603	95,625,016
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(154,703,930)	(60,198,630)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(49,713,087)	(4,121,797)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	(804,971)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		-	(22,598)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		19,006,215	580,959
Intereses cobrados		2,151,648	2,766,400
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(83,832,980)	(61,800,637)
Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento		(41,577,377)	33,824,379
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(77,401,524)	(43,271,639)
Préstamos obtenidos		-	1,500,000,000
Pago del principal del crédito		-	(500,438,348)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo		-	(20,038,458)
Intereses pagados		(116,003,969)	(13,124,372)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(7,616,524)	-
Efectivo restringido		-	(275,695)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(201,022,017)	922,851,488
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(242,599,394)	956,675,867
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		958,801,718	206,399,241
Al final del período	\$	716,202,324	1,163,075,108
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos	13	113,154,417	-

*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. Hasta el 13 de mayo de 2022, los servicios administrativos le son proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. (hasta entonces "El Administrador").

La información financiera consolidada intermedios condensados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los seis y tres meses terminados al 30 de junio 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) Evento relevante-

El 13 de mayo de 2022, se firmó la terminación del Contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V., el cual prestaba sus servicios como administrador externo de Fibra Storage; asimismo, se firmó el contrato de internalización de los servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable de Administración número CIB/2981, el cual realizará las actividades de administrador interno de Fibra Storage para lo cual estará realizando la transición administrativa y operativa de todas las funciones a fin de garantizar la continuidad de la operación de Fibra Storage.

(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 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) Activo intangible-

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen derechos de uso y explotación de marca y contratos de operación y administración. Se consideran de vida útil indefinida debido a que los conceptos valuados al no tener un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo por lo que deberán someterse a pruebas de deterioro anualmente y/o en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

(c) 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 dismantelar 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 30 de junio 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) Patrimonio-

Los CBFÍ'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 CBFÍ's con los que se relacionan dichos costos.

(h) 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se integran como sigue:

		30/06/2022	31/12/2021
Efectivo	\$	78,409,466	120,826,005
Inversiones		637,792,858	837,975,713
	\$	716,202,324	958,801,718

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

(6) CBFIs -

Al 30 de junio de 2022, el Fideicomiso mantiene en circulación 222,948,396 CBFIs y 27,051,604 en tesorería.

(7) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

Hasta el 13 de mayo de 2022, el Administrador de Fibra Storage, tenía el 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	\$ 58,497	337,669
LCA Operadora, S.A. de C.V.	22,205	145,945
Otros	16,199	191,668
	\$ 96,901	675,282

<u>Cuentas por pagar</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$ 48,519,320	3,671,301
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	19,822,128	1,449,336
Administración Storage, S. A. de C. V.	2,720,015	349,804
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	7,700	621,403
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	-	10,442,534
	\$ 71,063,163	16,534,378

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Administración Base	\$ 1,437,686	3,561,458
Desarrollo	1,536,428	572,062
Administración de Inmuebles	2,329,664	5,087,993
	\$ 5,303,778	8,660,707

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de junio de 2022 y 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Administración Base	\$ 5,750,745	7,083,359
Desarrollo	4,918,667	1,687,845
Administración de Inmuebles	9,395,817	5,087,993
	\$ 20,065,229	18,386,384

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	30/06/2022	31/12/2021
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 200,210,794	192,436,714
Impuesto Sobre la Renta retenido	1,908,215	1,848,504
Deudores diversos	740,315	678,108
	\$ 202,859,324	194,963,326

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

(9) Activo intangible-

Al 30 de junio de 2022, el activo intangible se integra como sigue:

	30/06/2022
Contratos de operación y administración	46,313,219
Derechos de uso y explotación de marca	15,600,865
Saldo final	\$ 61,914,084

(10) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 30 de junio 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-

Al segundo trimestre de 2022 y abril de 2021, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$ 45 millones, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

El 26 de abril de 2022, el Fideicomiso adquirió un terreno denominado “Vasconcelos” por un precio de \$77,508,096. El cual fue pagado \$4,599,494 en efectivo y el restante con la emisión de CBFis por \$72,908,602.

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:

	30/06/2022	31/12/2021
Terrenos	410,167,614	229,915,000
Derechos de uso de propiedades arrendadas	157,354,852	154,143,708
Edificios	4,505,438,996	4,461,800,000
\$	5,072,961,462	4,845,858,708

Los movimientos del portafolio al 30 de junio de 2022 fueron como sigue:

	30/06/2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	4,845,858,708
Adquisiciones	127,676,663
Construcción en proceso(*)	161,599,322
Revaluación del ejercicio	(62,173,231)
Saldo final	\$ 5,072,961,462

* 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 30 de junio de 2022 y 2021, el efecto por revaluación del período fue una (minusvalía) y plusvalía por (\$62,173,231) y una plusvalía de \$39,727,573 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 30 de junio 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.

(11) Deuda-

Bono verde

Al 30 de junio 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
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000	1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(18,719,019)	(21,090,490)
Total de deuda a largo plazo				1,481,280,981	1,478,909,510
Intereses por pagar (devengados)				8,301,019	7,403,874
Total de deuda				1,489,582,000	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 30 de junio de 2022.

(12) 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:

	30/06/2022	31/12/2021
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	156,601,426	153,258,456
Menos vencimientos circulantes	(6,680,130)	(5,189,707)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 149,921,296	148,068,749

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

Pasivo por arrendamiento	30/06/2022	31/12/2021
Saldo inicial	153,258,456	-
Adiciones	4,545,379	153,620,854
Pagos	(7,616,524)	(2,837,850)
Intereses devengados	6,414,115	2,475,452
Saldo final	\$ 156,601,426	153,258,456

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.

(13) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 asciende a \$2,983,138,463 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 03 de mayo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,797,323 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 72,908,602. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como "Vasconcelos"
- b) 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".
- c) 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 "Imán".

(14) 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 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage 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 por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. 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 reconvención, 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 23 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 apelación preventiva que fueron interpuestas el pasado 6 de abril del año en curso mismas que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil, a la fecha del presente reporte se encuentran pendientes de resolución debido a que el pasado 14 de julio los Tribunales se encuentran en un receso por el periodo vacacional.

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.

- 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 de \$7,000,000.
