



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2022

Ciudad de México a 28 de octubre 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 tercer 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 3T22 es de 150,341 m², de los cuales 147,056 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 50,842 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 201,183 m².
-  Nuestra ocupación terminó en 77.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.7% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$323.6 (-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\$250.8 (9.2% TsT y 6.1% AsA).
-  Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$116.6 millones, de los cuales P\$107.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T22 fue de P\$87.8 millones, lo que representa un margen de 77.0% sobre Ingresos Totales¹.
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$57.5 millones (margen EBITDA de 50.5%).
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$50.2 millones (44.0% margen FFO¹).
-  En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$60.1 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$22.1 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

Tercer 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 Proforma 3T22	14
Métricas Financieras 3T22	16
Información de nuestro Estado de Resultados	24
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	25
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	27

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de octubre 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 tercer trimestre de 2022 (“3T22”).

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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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. La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditados; se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representa los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente.

Nuestro tercer 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 3T22 es de 150,341 m², de los cuales 147,056 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 50,842 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 201,183 m².
- Nuestra ocupación terminó en 77.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.7% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$323.6 (6.5% TsT y 2.3% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$250.8 (9.2% TsT y 6.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$116.6 millones, de los cuales P\$107.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T22 fue de P\$87.8 millones, lo que representa un margen de 77.0% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$57.5 millones (margen EBITDA de 50.5%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$50.2 millones (44.0% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$60.1 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$22.1 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

LA FIBRA EMPIEZA A NORMALIZARSE BAJO UNA ESTRUCTURA INTERNALIZADA. CONTINUAMOS DESARROLLANDO NUESTRO PORTAFOLIO CON SÓLIDAS MÉTRICAS OPERATIVAS, EN EL AMBIENTE ECONÓMICO SIGUEN EXISTIENDO RETOS.

Me da gusto comentarles que ese trimestre fue bastante positivo para FIBRA Storage, el entorno sigue siendo complejo y con riesgos de cambio de etapa en el gran ciclo de negocios. Nos sentimos confiados en que la parte que controlamos nosotros la continuaremos haciendo responsablemente, para así estar mejor preparados ante aquello que no podemos controlar.

Lo que no controlamos: entorno complejo e incierto. A nivel global la inflación sigue dictando la pauta en la política monetaria de los países, dando como resultado un incremento de tasas de referencia más agresivo a lo que estamos acostumbrados en la historia reciente. Siguen existiendo retos en las cadenas de suministro y en los temas energéticos a nivel internacional.

En lo que si influimos: la ocupación del portafolio. Considerando la etapa de llenado en la que se encuentran nuestras sucursales, seguimos privilegiando el incremento en ocupación sobre las tarifas. Sin embargo, seguimos haciendo nuestra estrategia de revenue management de una manera muy precisa. La combinación de ambos componentes, aunado a la paquetización de nuestros servicios, llevó a que el RevPAM haya incrementado 9.2% AsA. Recordemos que el RevPAM pondera aquellos metros desocupados con una tarifa de P\$0, de tal manera que el incremento mencionado lo consideramos como algo muy sólido. En adición a esto hemos continuado experimentando buena actividad de nuestros inquilinos tanto el sector comercial como el residencial han tenido absorciones positivas este trimestre manteniendo la buena tendencia del inicio de año.

Nuestro plan de desarrollo. Vamos muy adelantados en los trabajos de Mariano Escobedo, Rio San Joaquín, Condesa (Vasconcelos), Lerma II y la segunda fase de Tlalpan-Coapa. Esperamos iniciar las primeras fases de algunos de estos proyectos entre el 4T22 y el 1T23. La mayor parte del CAPEX de desarrollo se ha centrado en estas cuatro futuras sucursales.

Hemos implementado nuestro fondo de recompra. Con la intención de dar liquidez a nuestros inversionistas, desde principios de agosto arrancamos, mediante el uso de recursos de tesorería la recompra de CBFIs en el mercado abierto. Al cierre del tercer trimestre habíamos recomprado 111,763 CBFIs de los 222,948,396 CBFIs que es el máximo histórico de CBFIs con derechos económicos que FIBRA Storage ha colocado.

Internalización. Estamos en los últimos detalles y aprobaciones para finalmente concluir totalmente nuestra internalización (en este momento ya concluimos la primera fase y estamos por concluir la segunda fase). En este periodo ya no incurrimos en gastos extraordinarios relacionados con la primera parte de nuestra internalización, lo cual se ve reflejado en nuestra rentabilidad a través de mejores márgenes.

Presentamos el informe de sustentabilidad 2021. En línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad, presentamos nuestro informe anual, el cual pueden encontrar en el siguiente [link](#).

Se acerca el fin de año y no tendré oportunidad de escribir antes de que termine este 2022 ya que los resultados del cuarto trimestre los reportaremos en febrero 2023, pero quiero aprovechar el espacio para agradecer el intenso trabajo del equipo FIBRA Storage que constante e incansablemente nos ayuda a cumplir nuestra misión y visión. Estoy seguro que en los meses que quedan de este 2022, la FIBRA nos continuará dando satisfacciones.

Agradezco igualmente a los clientes, inversionistas y demás stakeholders que nos hacen trabajar incansablemente por una mejor FIBRA. Esperamos que el 2023 empiece con nuevos y más altos retos para continuar consolidando la industria del autoalmacenaje en México para seguir extendiendo las casas y oficinas del país.

Feliz fin de año 2022 y Excelente 2023!

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	3T22	2T22	3T21	Δ% TsT (3T22 vs. 2T22)	Δ% AsA (3T22 vs. 3T21)
P\$					
Ingresos Totales ¹	116,602,119	108,116,577	80,136,650	7.8%	45.5%
NOI	87,858,631	81,081,778	59,698,072	8.4%	47.2%
EBITDA	57,596,338	45,032,562	52,146,606	27.9%	10.5%
FFO ¹	42,634,844	29,835,366	24,267,820	42.9%	75.7%
Utilidad (pérdida) Neta	120,252,870	47,044,603	(63,791,575)	155.6%	N/A

¹ Incluye P\$2.4 millones y P\$182.7K correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T22 y 3T21, respectivamente. Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$22.1 millones, P\$21.1 millones, y P\$1.9 millones en el 2T22, 1T22, y 2T21, respectivamente.

Indicadores Financieros	3T22	2T22	3T21	Δ% TsT (3T22 vs. 2T22)	Δ% AsA (3T22 vs. 3T21)
P\$					
Efectivo y equivalentes	652,609,442	716,202,324	1,049,270,527	(8.9%)	(37.8%)
Impuestos por recuperar	199,083,272	202,859,324	177,988,772	(1.9%)	11.9%
Propiedades de Inversión	5,261,215,610	5,072,961,462	4,507,838,000	3.7%	16.7%
Total Activo	6,252,253,737	6,124,914,002	5,862,847,841	2.1%	6.6%
Pasivo por Arrendamiento	155,082,968	156,601,426	65,064,525	(1.0%)	138.4%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,484,937,875	4,366,437,778	4,222,458,842	2.7%	6.2%

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 201,183 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T22 están valuadas en P\$5,261 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$480.4 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	3T22	2T22
Activos/propiedades	5,103,860,762	4,915,606,610
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	157,354,848	157,354,848
Total Propiedades de Inversión	5,261,215,610	5,072,961,462
Intereses capitalizados durante el periodo	22,184,011	21,150,295

*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 3T22 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:

	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	150,341	150,546	148,203	148,537	129,724	15.9%	(0.1%)
GLA Disponible (m ²).	147,056	147,261	144,062	141,735	117,191	25.5%	(0.1%)
GLA Ocupado (m ²).	113,949	109,999	106,706	104,549	88,559	28.7%	3.6%
Move In (m ²)	18,512	17,123	16,829	16,409**	13,629	35.8%	8.1%
Move In neto (m ²)	3,950	3,293	2,157	15,990**	9,723	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	77.5%	74.7%	74.1%	73.8%	75.6%	192 pbs	279 pbs
Bodegas Disponibles	15,691	15,737	15,331	15,141	13,955	12.1%	(0.3%)
Bodegas Ocupadas	11,913	11,544	11,288	11,193	9,477	25.7%	3.2%
Move In (Bodegas)	1,809	1,605	1,550	1,553**	1,331	35.9%	12.7%
Move In neto (Bodegas)	369	256	95	1,716**	1,055	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	75.9%	73.4%	73.6%	73.9%	67.7%	821 pbs	257 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	323.6	316.4	319.2	293.9	303.9	6.5%	2.3%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	250.8	236.4	236.4	216.6	229.6	9.2%	6.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	36,877	34,809	34,062	30,728	26,909	37.0%	5.9%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	322.0	310.9	310.1	312.5	324.9	(0.9%)	3.6%

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 11,913 clientes en la FIBRA. El 79.9% 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 3,950 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.4% 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 5.6%.

CAPEX

Durante el 3T22 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$48.8 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

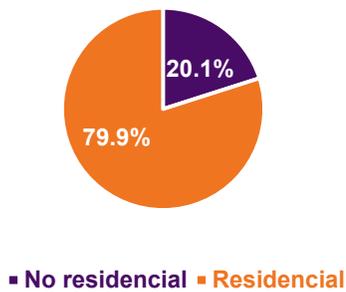
A continuación, mostramos las gráficas más representativas de nuestro Portafolio Operativo:

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo



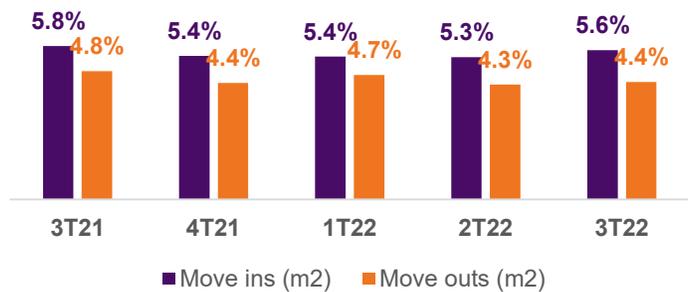
Gráfica 2 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 3T22



Gráfica 3 - Absorción

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



Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes



Portafolio Mismas Propiedades

	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,336	33,537	33,537	33,597	33,597	(0.8%)	(0.6%)
GLA Disponible (m ²)	33,336	33,537	33,537	33,537	33,537	(0.6%)	(0.6%)
GLA Ocupado (m ²)	28,190	28,129	27,929	27,571	27,472	2.6%	0.2%
Move In (m ²)	3,128	2,960	3,456	3,600	2,951	6.0%	5.7%
Move In neto (m ²)	61	199	359	99	(289)	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	84.6%	83.9%	83.3%	82.8%	81.9%	265 pbs	69 pbs
Bodegas Disponibles	3,087	3,133	3,133	3,133	3,132	(1.4%)	(1.5%)
Bodegas Ocupadas	2,501	2,507	2,478	2,462	2,479	0.9%	(0.2%)
Move In (Bodegas)	284	262	284	275	253	12.3%	8.4%
Move In neto (Bodegas)	(6)	29	16	(17)	(41)	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	81.0%	80.0%	79.1%	78.6%	79.2%	187 pbs	100 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	337.8	327.4	325.7	314.8	311.4	8.5%	3.2%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	285.7	274.6	271.2	258.8	255.1	12.0%	4.0%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	9,523	9,209	9,097	8,680	8,555	11.3%	3.4%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	339.7	325.9	324.3	325.4	326.8	3.9%	4.2%

(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.

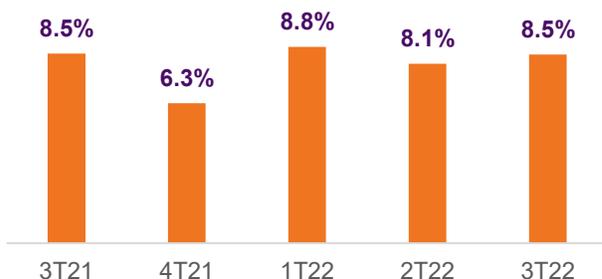
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

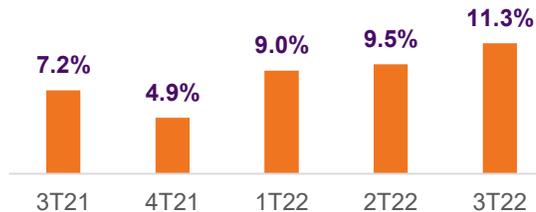
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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

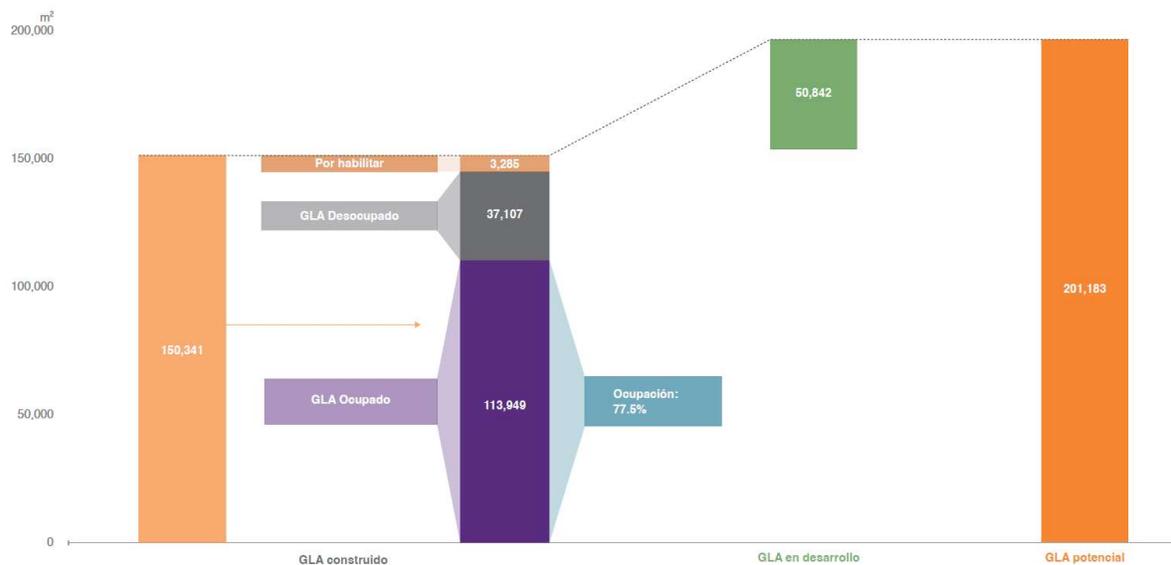


Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 50,842 m², una vez completado representará un incremento de 33.8% 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\$671 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 3T22 erogamos P\$57.1 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21
Precio de CBFI (P\$)	15.79	16.11	16.15	15.95	15.52
CBFIs en circulación	222,836,633	222,948,396	219,151,073	216,966,367	216,966,367
CBFIs en tesorería por fondo de recompra	111,763	N/A	N/A	N/A	N/A
CBFIs en tesorería	77,051,604	27,051,604	30,848,927	33,033,633	33,033,633
FFO por CBFI (P\$)	0.19	0.13	0.12	0.17	0.11
NAV por CBFI ¹ (P\$)	19.0	18.4	18.3	19.2	18.7
P/BV	0.78x	0.82x	0.83x	0.81x	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 *	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	Δ% AsA (3T22 vs. 2T22)	Δ% TsT (3T22 vs. 3T21)
GLA Construido (m ²)	150,341	150,546	148,203	148,537	129,724	15.9%	(0.1%)
GLA Disponible (m ²)	147,056	147,261	144,062	141,735	117,191	25.5%	(0.1%)
Total Estabilizada (m ²)	51,332	51,534	51,537	47,230	40,040	28.2%	(0.4%)
Total Por Estabilizar (m ²)	95,723	95,728	92,526	94,505	77,151	24.7%	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	113,949	109,999	106,706	104,549	88,559	28.7%	3.6%
Ocup. Estabilizada (m ²)	43,844	43,319	44,811	39,363	33,664	30.2%	1.2%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	70,105	66,680	61,895	65,186	54,895	27.7%	5.1%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	77.4%	74.7%	74.1%	73.8%	75.6%	191 pbs	279 pbs
Ocupación (% - Unidades)	75.9%	73.4%	73.6%	73.9%	67.7%	821 pbs	257 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	323.6	316.4	319.2	293.9	303.9	6.5%	2.3%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	250.8	236.4	236.4	216.8	229.6	9.2%	6.1%

*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 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 Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 28 de julio de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del segundo trimestre 2022. [Ver.](#)
- El 28 de julio de 2022, FIBRA Storage anuncia el cumplimiento de sus metas y objetivos ASG. [Ver.](#)
- El 1 de agosto de 2022, FIBRA Storage anuncia sobre el establecimiento y puesta en marcha de su fondo de recompra aprobado por la asamblea. [Ver.](#)
- El 18 de agosto de 2022, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. [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 Proforma 3T22

Los siguientes análisis y 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. Los resultados proforma incluyen los efectos de la transacción de internalizar nuestro administrador como si dicha se hubiera realizado con anterioridad de acuerdo a estimaciones de la administración que en algunos casos pudieran incluir estimaciones o supuestos subjetivos.

A continuación, se presentan métricas proforma del tercer trimestre del 2021 al segundo trimestre del 2022 e históricas por el tercer trimestre de 2022.

	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21
Total de ingresos	116,602,119 ⁴	108,116,577	103,618,746 ⁴	96,510,244	80,136,650 ⁴
(-) Gastos operativos	19,391,896	20,185,051	19,083,868	18,856,548	12,576,220
(-) Gasto predial	1,747,227	1,736,476	1,736,476	1,543,619	1,458,842
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁶	5,159,969	4,288,009	3,328,515	2,245,091	690,015
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631⁵	81,907,108	79,287,151⁵	73,864,986	65,228,837⁵
<i>Margen NOI</i>	76.9%⁵	75.7%	76.6%⁵	76.5%	81.5%⁵
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,252,870	59,403,816	(14,023,144)	103,621,751	(63,791,575)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	60,145,077	5,424,511	(62,679,075)	54,113,634	(91,447,877)
(+) Depreciación	42,309	45,012	45,012	39,191	841,659
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)	(10,200,674)	(20,125,764)
(+/-) Otros	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)	(182,736)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁶	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)
EBITDA	57,596,338	55,855,347	55,503,933	56,699,662	47,750,974
<i>Margen EBITDA</i>	50.4%	51.6%	53.6%	58.7%	59.72%

	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21
Total de ingresos	116,602,119	108,116,577	103,618,746	96,510,244	80,136,650
(-) Gastos de las propiedades ⁶	26,299,092	26,209,469	14,836,185	22,645,258	14,725,077
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631	81,907,108	79,287,151	73,864,986	65,228,837
<i>Margen NOI</i>	76.9%⁵	75.7%	76.6%	76.5%	81.5%
(-) Gastos corporativos	30,262,293	26,051,761	23,783,218	17,165,324	17,477,863
EBITDA	57,596,338	55,855,347	55,503,933	56,699,662	47,750,974
<i>Margen EBITDA</i>	50.4%	53.6%	51.6%	58.7%	59.7%

A continuación, se muestra los gastos relacionados con la operación, desarrollo y corporativo históricos y proformas.

	Histórico		Proforma*		Proforma*		Proforma*		Proforma*	
	3T22	%	2T22	%	1T22	%	4T21	%	3T21	%
Gasto operativo ^{1**}	26,299,092	46.5%	26,209,469	54.6%	24,148,859	54.1%	22,645,258	61.5%	14,725,077	45.5%
Gasto corporativo ^{2**}	25,192,714	44.5%	21,374,482	44.5%	17,237,325	38.6%	16,179,423	44.0%	13,082,233	40.4%
Gasto desarrollo ^{3**}	5,069,579	9.0%	4,677,279	9.7%	6,545,893	14.7%	985,899	2.7%	4,395,632	13.6%
Total	56,561,385	100%	52,261,230	100%	47,932,077	100%	39,810,580	100%	32,209,942	100%

* Los resultados proforma pretenden reflejar las cifras bajo el supuesto de que la transacción de internalización de funciones del antiguo administrador se hubiera dado antes de cualquiera de los periodos reflejados en estas tablas. Dichas métricas contienen nuestras estimaciones, consideraciones, y suposiciones.

** La asignación de gastos es realizada con base en supuestos de la administración.

¹ Los gastos operativos en los periodos proforma fueron ajustados mediante la reducción de la comisión de administración de propiedades. El aumento en el 4T21 se deriva a la incorporación de cinco propiedades al portafolio.

² Los gastos corporativos en los periodos proforma fueron ajustados para incluir la comisión de administración base y la comisión de administración de propiedades. El aumento en el 2T22 se deriva al gasto por servicio especializado correspondiente en el mes de junio.

³ Los gastos de desarrollo en los periodos proforma representan la comisión de desarrollo.

⁴ En el 3T22, 1T22 y 3T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$2.4 millones, P\$305k y P\$182.7k, respectivamente.

⁵ Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$2.4 millones, P\$305k, y P\$182.7k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T22, 1T22 y 3T21, respectivamente.

⁶ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 3T22, 2T22, 1T22, 4T21 y 3T21.

Métricas Financieras 3T22

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 julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021

	Histórico	
	3T22	3T21
Total de ingresos	116,602,119 ¹	80,136,650 ¹
(-) Gastos operativos	19,391,896	18,106,985
(-) Gasto predial	1,747,227	1,458,842
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	5,159,969	690,015
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631²	59,698,072²
<i>Margen NOI</i>	77.0%²	74.7%²
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,252,870	(63,791,575)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	60,145,077	(95,843,509)
(+) Depreciación	42,309	841,659
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(5,050,601)	(20,125,764)
(+/-) Otros	(2,444,396)	(182,736)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	(5,159,969)	(690,015)
EBITDA	57,596,338	52,146,606
<i>Margen EBITDA</i>	50.5%²	65.2%²
Utilidad neta consolidada	120,252,870	(63,791,575)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	60,145,077	(95,843,509)
(+) Depreciación	42,309	841,659
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,735)	(801,458)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(11,096,628)	(8,554,480)
(+/-) Otros	(2,444,396)	(182,736)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ³	(5,159,969)	(690,015)
FFO	42,634,844	24,267,820
<i>Margen FFO</i>	37.3%¹	30.4%²
(+) Otras partidas	7,604,365	872,751
AMEFIBRA FFO	50,239,209	25,140,571

	Histórico	
	3T22	3T21
Total de ingresos	116,602,119	80,136,650 ¹
(-) Gastos de las propiedades ³	26,299,092	20,438,578
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631	59,698,072²
<i>Margen NOI</i>	77.0%	74.7%²
(-) Gastos corporativos	30,262,293	7,551,466
EBITDA	57,596,338	52,146,606
<i>Margen EBITDA</i>	50.5%	65.2%²
(-) Gastos de financiamiento ¹	14,961,494	27,878,786
FFO	42,634,844	24,267,820
<i>Margen FFO</i>	38.1%	30.4%
(+) Otras partidas	7,604,365	872,751
AMEFIBRA FFO	50,239,209	25,140,571

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$22.1 millones, y P\$84.3 millones, en el 3T22 y 3T21, respectivamente. Incluye P\$2.1 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 3T22 y 3T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$2.4 millones y P\$182.7k, 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 al tercer trimestre de 2022 y del tercer al cuarto trimestre de 2021 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T22	2T22	1T22	4T21*	3T21
Total de ingresos	116,602,119 ¹	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244	80,136,650 ¹
(-) Gastos operativos	19,391,896	21,010,381	16,837,347	25,281,385	18,106,985
(-) Gasto predial	1,747,227	1,736,476	1,736,476	1,543,619	1,458,842
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,159,969	4,288,009	3,328,515	2,245,091	690,015
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631²	81,081,778²	81,411,698²	67,440,149	59,698,072²
<i>Margen NOI</i>	77.0%²	75.0%²	78.8%²	69.9%	74.7%²
(-) Otros ⁶	-	(1,821,129)	(8,590,893)	-	-
NOI ajustado	87,858,631²	79,260,649	72,820,805	67,440,149	59,698,072²
<i>Margen NOI ajustado</i>	77.0%²	73.3%⁶	70.5%⁶	69.9%	74.7%²
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,252,870	47,044,603	(27,783,938)	103,071,222	(63,791,575)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)	52,577,206	(95,843,509)
(+) Depreciación	42,309	45,012	45,012	39,191	841,659
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)	(10,200,674)	(20,125,764)
(+/-) Otros	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)	(182,736)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)
EBITDA	57,596,338	45,032,562	45,003,404	57,685,561	52,146,606
<i>Margen EBITDA</i>	50.5%²	41.7%²	43.6%²	59.8%	65.2%²
(+) Otros ⁶	-	7,432,086	18,687,921	-	-
EBITDA ajustado	57,596,338	52,464,648	63,691,325	57,685,561	52,146,606
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	50.5%²	48.5%⁴	61.6%⁶	59.8%	65.2%²
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,252,870	47,044,603	(27,783,938)	103,071,223	(63,791,575)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)	52,577,207	(95,843,509)
(+) Depreciación	42,309	45,012	45,012	39,191	841,659
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,735)	(1,185,736)	(1,041,834)	2,173,151	(801,458)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(11,096,628)	(10,263,893)	(8,742,322)	(8,017,177)	(8,554,480)
(+/-) Otros	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)	(182,736)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)	(690,015)
FFO	42,634,844	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820
<i>Margen FFO</i>	37.3%¹	27.6%²	26.1%²	38.6%	30.4%²
(+) Otros ⁶	-	7,432,086	18,687,921	-	-
FFO ajustado	42,634,844	37,267,452	45,676,596	37,294,563	24,267,820
<i>Margen FFO ajustado</i>	37.3%¹	34.5%⁴	44.2%⁶	38.6%	30.4%²
FFO	42,634,844	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820
(+) Otras partidas	7,604,365	4,288,009	3,633,225	3,048,316	872,751
AMEFIBRA FFO	50,239,209	34,123,375	30,621,900	40,342,879	25,140,571

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T22	2T22	1T22	4T21*	3T21
Total de ingresos	116,602,119	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244	80,136,650 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	26,299,092	27,034,799	21,902,338	29,070,095	20,438,578
Ingreso Operativo Neto (NOI)	87,858,631	81,081,778	81,411,698²	67,440,149	59,698,072²
<i>Margen NOI</i>	77.0%	75.0%	78.8% ²	69.9%	74.7% ²
(-) Otros ⁶	-	(1,821,129)	(8,590,893)	-	-
NOI ajustado	87,858,631	79,260,649	72,820,805	67,440,149	59,698,072²
<i>Margen NOI ajustado</i>	77.0%	73.3%	70.5% ⁶	69.9%	74.7% ²
(-) Gastos corporativos	30,262,293	36,049,216	36,408,294	9,754,588	7,551,466
EBITDA	57,596,338	45,032,562	45,003,404	57,685,561	52,146,606
<i>Margen EBITDA</i>	50.5%	41.7%	43.6% ²	59.8%	65.2% ²
(+) Otros ⁶	-	7,432,086	18,687,921	-	-
EBITDA ajustado	57,596,338	52,464,648	63,691,325	57,685,561	52,146,606
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	50.5%	48.5% ⁴	61.6% ⁶	59.8%	65.2% ²
(-) Gastos de financiamiento ³	14,961,494	15,197,196	18,014,729	20,390,998	27,878,786
Fondos de las Operaciones (FFO)	42,634,844	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820
<i>Margen FFO</i>	38.1%	27.6%	26.1% ²	38.6%	30.4% ²
(+) Otros ⁶	-	7,432,086	18,687,921	-	-
FFO ajustado	42,634,844	37,267,452	45,676,596	37,294,563	24,267,820
<i>Margen FFO ajustado</i>	38.1%	34.5% ⁴	44.2% ⁶	38.6%	30.4% ²
FFO	42,634,844	29,835,366	26,988,675	37,294,563	24,267,820
(+) Otras partidas	7,604,365	4,288,009	3,633,225	3,048,316	872,751
AMEFIBRA FFO	50,239,209	34,123,375	30,621,900	40,342,879	25,140,571

¹ En el 3T22, 1T22 y 3T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$2.4 millones, P\$305k y P\$182.7k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$2.4 millones, P\$305k, y P\$182.7k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T22, 1T22 y 3T21, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por PS\$ 22.1 millones, PS\$ 21.1 millones, P\$16.1 millones, P\$13.2 millones y P\$4.3 millones en el 3T22, 2T22, 1T22, 4T21 y 3T21, respectivamente.

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

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

⁶ Otros gastos no recurrentes.

*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2022 y 2021 (históricos)

	Histórico	Histórico
	9M22	9M21
Total de ingresos	328,337,442 ¹	227,022,107 ¹
(-) Gastos operativos	57,239,624	51,078,163
(-) Gasto predial	5,220,112	4,318,988
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	12,776,493	690,015
Ingreso Operativo Neto (NOI)	250,352,107¹	169,989,879¹
<i>Margen NOI</i>	76.9%¹	75.2%¹
(-) Otros ⁶	(10,412,022)	-
NOI ajustado	239,940,085	169,989,879¹
<i>Margen NOI ajustado</i>	73.7%²	75.2%¹
Utilidad neta consolidada	139,513,535	56,648,678
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(2,028,154)	(56,115,396)
(+) Depreciación	132,333	913,807
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(21,483,881)	(37,231,190)
(+/-) Otros	(2,749,106)	(945,062)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(12,776,493)	(690,015)
EBITDA	147,632,304	149,274,534
<i>Margen EBITDA</i>	45.3%¹	66.0%¹
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
EBITDA ajustado	173,752,311	149,274,534
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	53.4%¹	66.0%¹
Utilidad neta consolidada	139,513,535	56,648,678
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(2,028,154)	(56,115,396)
(+) Depreciación	132,333	913,807
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(3,413,305)	(785,646)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(30,102,843)	(9,135,439)
(+/-) Otros	(2,749,106)	(945,062)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(12,776,493)	(690,015)
FFO	99,458,885	103,693,551
<i>Margen FFO</i>	30.5%	45.9%
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
FFO ajustado	125,578,892	103,693,551
<i>Margen FFO ajustado</i>	38.6%	45.9%
FFO	99,458,885	103,693,551
(+) Otras partidas	15,525,599	1,635,077
AMEFIBRA FFO	114,984,484	105,328,628

	Histórico	
	9M22	9M21
Total de ingresos	328,337,442 ¹	227,022,107 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	75,236,229	56,342,213
Ingreso Operativo Neto (NOI)	250,352,107¹	170,679,894²
<i>Margen NOI</i>	76.9% ¹	75.5% ²
(-) Otros ⁶	(10,412,022)	-
NOI ajustado	239,940,085	170,679,894²
<i>Margen NOI ajustado</i>	73.7% ²	75.5% ²
(-) Gastos corporativos	102,719,803	20,715,345
EBITDA	147,632,304	149,964,549
<i>Margen EBITDA</i>	45.3% ²	66.3% ²
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
EBITDA ajustado	174,624,271	149,964,549
<i>Margen EBITDA ajustado</i>	53.6% ¹	66.3% ²
(-) Gastos de financiamiento ³	48,173,419	45,580,983
FFO	100,330,845	103,693,551
<i>Margen FFO</i>	30.8% ²	45.9%
(+) Otros ⁶	26,120,007	-
FFO ajustado	126,450,852	103,693,551
<i>Margen FFO ajustado</i>	38.8%	45.9%
FFO	100,330,845	103,693,551
(+) Otras partidas	14,653,639	1,635,077
AMEFIBRA FFO	114,984,484	105,328,628

¹ En el 3T22, 1T22 y 3T21 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$2.4 millones, P\$305k y P\$182.7k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$2.4 millones, P\$305k, y P\$182.7k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T22, 1T22 y 3T21, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por PS\$59.2 millones y P\$8.5 millones en el 9M22 y 9M21, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 9M22.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 9M22.

⁶ Otros gastos no recurrentes.

A continuación, se muestra los gastos históricos relacionados con la operación, desarrollo y corporativo.

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	3T22	%	2T22	%	1T22	%	4T21	%	3T21	%
Gasto operativo	26,299,092	46.5%	27,034,799	42.9%	21,902,338	37.6%	29,070,095	76.5%	20,255,842	72.8%
Gasto corporativo	25,192,714	44.5%	31,371,937	49.7%	29,862,401	51.2%	8,951,363	23.5%	7,551,466	27.2%
Gasto desarrollo	5,069,579	9.0%	4,677,279	7.4%	6,545,893	11.2%	-	0.0%	-	0.0%
Total	56,561,385	100%	63,084,015	100%	58,310,632	100%	38,021,458	100%	27,807,308	100%

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T22	3T21	9M22	9M21
AMEFIBRA FFO	50,239,209	25,140,571	114,984,484	105,328,628
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	(36,675,476)	26,470,147	39,052,099	54,571,566
Intereses a favor y a cargo devengados	(18,106,134)	27,874,572	48,195,459	45,577,525
Provisiones y pasivos acumulados	(18,569,342)	(1,404,425)	(9,143,360)	8,994,041
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	34,840,768	(13,229,670)	(30,291,166)	(56,154,282)
Cuentas por cobrar, neto	5,196,195	836,286	612,938	1,072,329
Partes relacionadas	(12,935,160)	(5,012,520)	(19,736,080)	2,611,337
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,776,052	(24,596,760)	(4,119,946)	(12,761,153)
Pagos anticipados	1,497,182	1,124,166	(2,535,231)	(3,288,069)
Depósitos en garantía	515,107	(20,000,000)	515,107	(46,800,000)
Proveedores y acreedores diversos	12,636,734	31,965,386	(30,424,074)	(1,743,090)
Intereses por pagar	24,305,085	3,317,632	25,202,230	6,767,481
Anticipos de clientes	(150,427)	(863,860)	193,890	(2,013,117)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	48,404,501	38,381,048	123,745,417	103,745,912

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T22	3T21	9M22	9M21
Utilidad consolidada IFRS	120,252,870	(63,791,575)	139,513,535	56,648,678
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(60,145,077)	95,843,509	2,028,154	56,115,936
Depreciación AI (IAS 40)	42,309	38,434	132,333	110,582
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	1,185,735	801,458	3,413,305	785,646
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(11,096,628)	(8,554,480)	(30,102,843)	(9,135,439)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	-	803,225	-	803,225
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	50,239,209	25,140,571	114,984,484	105,328,628

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$107.6 millones. Esto representa un incremento de 3.1 % TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un incremento de 3.6% con respecto al trimestre anterior (-0.9% AsA), principalmente por el llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 3,950m², el aumento de tarifa efectiva impulsó el ingreso por arrendamiento.
- Nuestro GLA construido (FdP) tuvo un decremento en el trimestre. El efecto principal es, continúan los trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Tlalpan-Coapa, Anzures, Lindavista.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del segundo trimestre fueron P\$21.1 millones que representa un decremento de (7.1%) con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos que representan este incremento son: gastos por mantenimiento, gastos por seguros y servicio especializado, principalmente.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$30.0 millones, un decremento de (16.1%) 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\$)	3T22	2T22	Δ% TsT (3T22 vs. 2T22)
Ingresos por Arrendamiento	107,697,826 ¹	104,425,918	3.1%
Otros Ingresos	8,904,293	3,690,659	141.3%
Total Ingresos¹	116,602,119	108,116,577	7.8%
Gastos Operativos (incl. Predial)	21,139,123	22,746,790	(7.1%)
NOI¹	87,858,631	81,081,778	8.4%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	30,262,293	36,049,216	(16.1%)
EBITDA	57,596,338	45,032,562	27.9%

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$2.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T22.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	3T22	2T22	Variación	Δ% (3T22 vs. 2T22)
Efectivo y equivalentes de efectivo	652,609,442	716,202,324	(63,592,882)	(8.9%)
Impuestos por recuperar	199,083,272	202,859,324	(3,776,052)	(1.9%)
Propiedades de Inversión	5,261,215,610	5,072,961,462	188,254,148	3.7%
Total Activo	6,252,253,737	6,124,914,002	127,339,735	2.1%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,484,937,875	4,366,437,778	118,500,097	2.7%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$63.5 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\$199.0 millones, de los cuales P\$196.4 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$5,261 millones, registrando un incremento trimestral de P\$127.3 millones. 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 incremento de P\$118.5 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) Los CBFIs que se recompraron de este trimestre, y ii) la utilidad del periodo.

Deuda

Al 30 de septiembre 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	TIIIE 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 septiembre de 2022:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	24.51%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	4.67x	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.

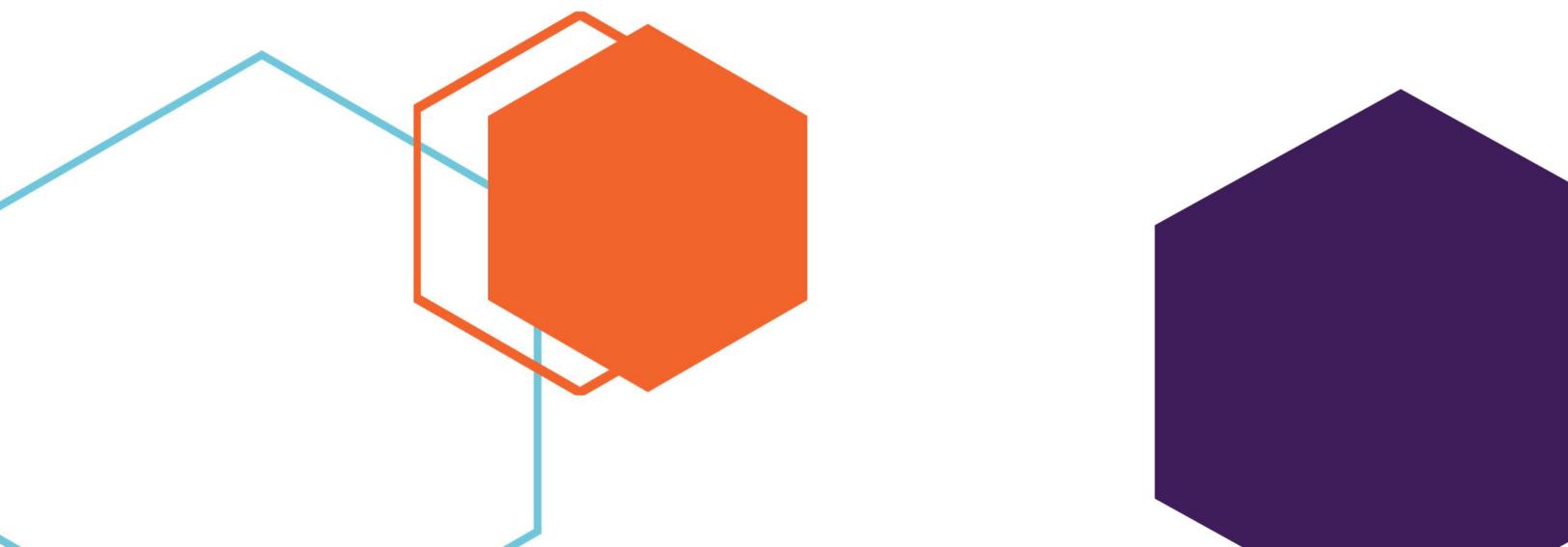
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.83x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	24.51%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T22} Activos Líquidos al cierre del trimestre	652,609,442	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	199,083,272	Deuda Bursátil	1,532,606,104
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	157,917,222	Deuda Financiera	1,532,606,104
LR _{3T22} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,252,253,737
TOTAL Recursos	1,009,609,936		
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	131,562,013		
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	125,627,737		
TOTAL Usos	263,856,416		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Tercer Trimestre 2022



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

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

	Nota	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 652,609,442	958,801,718
Cuentas por cobrar, neto		4,877,921	5,490,859
Partes relacionadas	7	3,467,265	675,281
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	199,083,272	194,963,326
Pagos anticipados		5,990,646	3,455,415
Total de activo circulante		866,028,546	1,163,386,599
Activo no circulante:			
Instrumentos financieros derivados		\$ 275,264	131,363
Mobiliario y equipo, neto		149,771	282,104
Propiedades de inversión	10	5,261,215,610	4,845,858,708
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	10	8,045,457	7,745,803
Activo intangible	9	61,914,084	-
Depósitos en garantía	10	54,625,005	24,640,005
Total de activo no circulante		5,386,225,191	4,878,657,983
Total Activo		\$ 6,252,253,737	6,042,044,582
Pasivo circulante:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	12	6,451,613	5,189,707
Proveedores y acreedores diversos		24,443,669	54,867,743
Provisiones y pasivos acumulados		3,147,983	12,291,341
Distribuciones por pagar		-	77,401,524
Intereses por pagar	11	32,606,104	7,403,874
Partes relacionadas	7	61,504,367	16,534,379
Depósitos en garantía		707,312	192,205
Anticipo de clientes		7,356,743	7,162,853
Total de pasivo circulante		\$ 136,217,791	181,043,628
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	12	148,631,355	148,068,749
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	1,482,466,716	1,478,909,510
Total Pasivo		\$ 1,767,315,862	1,808,021,887
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso		\$ 2,981,385,691	2,869,984,046
Utilidades retenidas		1,503,552,184	1,364,038,649
Total Patrimonio del Fideicomiso		4,484,937,875	4,234,022,695
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 6,252,253,737	6,042,044,582

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

	Nota	Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 313,685,948	215,245,531	107,697,826	75,905,925
Otros		14,651,494	11,776,576	8,904,293	4,230,725
Total de ingresos		328,337,442	227,022,107	116,602,119	80,136,650
Gastos generales:					
Gastos administrativos		74,348,510	-	26,038,763	-
Operativos		57,239,624	51,078,163	19,391,896	18,106,985
Comisiones y honorarios	7	27,978,788	20,282,877	4,067,360	7,440,269
Predial		5,220,112	4,318,988	1,747,227	1,458,842
Depreciación		132,333	110,582	42,309	38,434
Depreciación por derechos de uso		-	803,225	-	803,225
Otros		392,505	432,468	156,170	111,197
Total de gastos generales		165,311,872	77,026,303	51,443,725	27,958,952
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(2,028,154)	(56,115,936)	60,145,077	(95,843,509)
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(51,910,584)	(49,545,354)	(16,542,657)	(29,076,001)
Ingreso por intereses		3,715,125	3,967,829	1,563,477	1,201,429
Ganancia en cambios, neta		22,040	(3,458)	17,686	(4,214)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(3,413,305)	(785,646)	(1,185,735)	(801,458)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		30,102,843	9,135,439	11,096,628	8,554,480
Costo financiero, neto		(21,483,881)	(37,231,190)	(5,050,601)	(20,125,764)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 139,513,535	56,648,678	120,252,870	(63,791,575)

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos terminados el 30 de septiembre 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
Aumento de patrimonio	13	278,248,418	-	278,248,418
Utilidad neta consolidada		-	56,648,678	56,648,678
Saldos al 30 de septiembre de 2021		\$ 2,869,984,046	1,352,474,796	4,222,458,842
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
Recompra de CBFIs	13	(1,757,772)	-	(1,757,772)
Utilidad neta consolidada		-	139,513,535	139,513,535
Saldos al 30 de septiembre de 2022		\$ 2,981,385,691	1,503,552,184	4,484,937,875

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

	Nota	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período	\$	139,513,535	56,648,678
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		-	803,225
Depreciación		132,333	110,582
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	2,028,154	56,115,936
Efecto de valuación de instrumentos financieros		3,413,305	785,646
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(30,102,843)	(9,135,439)
Intereses a favor		(3,715,125)	(3,967,829)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		51,910,584	49,545,354
Subtotal		163,179,943	150,906,153
Cuentas por cobrar, neto		612,938	1,072,329
Partes relacionadas		(19,736,080)	2,611,337
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(4,119,946)	(12,616,127)
Pagos anticipados		(2,535,231)	(3,288,069)
Proveedores y acreedores diversos		(30,424,074)	(1,743,090)
Provisiones y pasivos acumulados		(9,143,360)	8,994,041
Depósitos en garantía		25,202,230	6,767,481
Intereses por pagar		515,107	(46,800,000)
Anticipos de clientes		193,890	(2,013,117)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		123,745,417	103,745,912
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(270,394,969)	(218,448,089)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(28,655,453)	(8,517,429)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		-	6,165,036
Adquisiciones de mobiliario y equipo		-	(52,857)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		30,102,843	9,135,439
Intereses cobrados		3,715,125	3,967,829
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(265,232,454)	(207,750,071)
Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento		(141,487,037)	(104,004,159)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(77,401,524)	(43,271,639)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(1,752,772)	-
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		(72,774,450)	(22,733,466)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(12,776,493)	(690,015)
Efectivo restringido		-	34,047,371
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(164,705,239)	946,875,445
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(306,192,276)	842,871,286
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		958,801,718	206,399,241
Al final del periodo	\$	652,609,442	1,049,270,527
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFIs emitidos	13	113,154,417	278,248,418

*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 septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 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 27 de julio de 2022, fueron aprobados los Lineamientos y Manual de Operación para poner en marcha dicho Fondo de Recompra por los órganos de gobierno de Fibra Storage, incluyendo su Comité Técnico.

(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 septiembre 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 CBF-

La utilidad por CBF básico se calcula dividiendo las utilidades del Fideicomiso atribuibles a los titulares de CBF entre el número promedio ponderado de CBF'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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se integran como sigue:

		30/09/2022	31/12/2021
Efectivo	\$	87,119,886	120,826,005
Inversiones		565,489,556	837,975,713
	\$	652,609,442	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 septiembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en circulación 222,836,633 CBFIs y 77,051,604 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	30/09/2022	31/12/2021
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$ 260,599	145,945
Otros	3,206,666	191,667
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	-	337,669
	\$ 3,467,265	675,281

<u>Cuentas por pagar</u>	30/09/2022	31/12/2021
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$ 50,421,677	3,671,302
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	11,074,990	1,449,336
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	7,700	621,403
Administración Storage, S. A. de C. V.	-	349,804
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	-	10,442,534
	\$ 61,504,367	16,534,379

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	30/09/2021
Administración Base	\$ 3,612,943
Desarrollo	4,395,632
Administración de Inmuebles	5,530,765
	\$ 13,539,340

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	30/09/2021
Administración Base	\$ 10,696,302
Desarrollo	6,083,477
Administración de Inmuebles	15,145,945
	\$ 31,925,724

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	30/09/2022	31/12/2021
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 196,430,958	192,436,714
Impuesto Sobre la Renta retenido	1,939,004	1,848,504
Deudores diversos	713,310	678,108
	\$ 199,083,272	194,963,326

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

(9) Activo intangible-

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

	30/09/2022
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 septiembre de 2022 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios, se integran de \$8,045,457 y \$7,745,803 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 tercer trimestre de 2022, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$54,625,005, 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:

	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos	480,455,760	229,915,000
Derechos de uso de propiedades arrendadas	157,354,850	154,143,708
Edificios	4,623,405,000	4,461,800,000
\$	5,261,215,610	4,845,858,708

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

	30/09/2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	4,845,858,708
Adquisiciones	127,676,663
Construcción en proceso(*)	289,708,393
Revaluación del ejercicio	(2,028,154)
Saldo final	\$ 5,261,215,610

* 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 septiembre de 2022 y 2021, el efecto por revaluación del período fue una (minusvalía) por \$2,028,154 y \$60,145,077 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 septiembre 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 septiembre 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	30/09/2022	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	TIIE 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				(17,533,284)	(21,090,490)
Total de deuda a largo plazo				1,482,466,716	1,478,909,510
Intereses por pagar (devengados)				32,606,104	7,403,874
Total de deuda				1,515,072,820	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 septiembre 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 períodos 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:

	30/09/2022	31/12/2021
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	155,082,968	153,258,456
Menos vencimientos circulantes	(6,451,613)	(5,189,707)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 148,631,355	148,068,749

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

Pasivo por arrendamiento	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	153,258,456	-
Adiciones	4,545,379	153,620,854
Pagos	(12,776,493)	(2,837,850)
Intereses devengados	10,055,626	2,475,452
Saldo final	\$ 155,082,968	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 septiembre de 2022 asciende a \$2,981,385,691 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 03 de mayo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,797,323 CBFIs 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"
- Con fecha 03 de marzo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,635,792 CBFIs 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 CBFIs 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".

Fondo de recompra-

Con fecha del 29 de abril del 2021, el Comité Técnico de FIBRA Storage, aprobó un programa de recompra CBFI de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el Fiduciario realice la compra de los certificados.

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Desde el inicio del programa al 31 de septiembre de 2022, se han recomprado un total de 111,763 CBFIs, por un importe de \$1,752,772 (incluyendo costos de transacción).

	No. De CBFIs	\$
Saldo inicial	222,948,396	2,983,138,463
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el periodo	(111,763)	(1,752,772)
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2022	222,836,633	2,981,385,691

(14) Compromisos y pasivos contingentes-

- 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 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 reconvención. 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 el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 23 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, 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 y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 30 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de p\$2.5 millones. A la fecha de este informe, el recurso de Amparo interpuesto se encuentra en proceso de substanciación, esperando contar con una resolución para principios del año 2023 conforme a los tiempos del Tribunal Colegiado que conoce del mismo.

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.
