












FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

Ciudad de México a 02 de mayo de 2023.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) (“Fibra Storage”), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre de 2023, 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 36 propiedades, de las cuales 28 se encuentran en operación — 12 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
-  El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T23 es de 168,395 m², de los cuales 151,462 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 47,223 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 215,618 m².
-  Nuestra ocupación terminó en 79.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.8% del trimestre anterior.
-  Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$330.8 (2.1% TsT y 3.6% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$263.3 (1.9% TsT y 11.4% AsA).
-  Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$124.5 millones, de los cuales P\$117.3 millones corresponden a renta de minibodegas.
-  El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T23 fue de P\$95.9 millones, lo que representa un margen de 77.3% sobre Ingresos Totales.
-  El EBITDA del trimestre fue de P\$66.2 millones (margen EBITDA de 53.4%).
-  Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$50.7 millones (40.9% margen FFO¹).
-  En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$260.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$23.1 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

Primer Trimestre 2023



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	9
Información Financiera y Bursátil	11
Glosario	12
Eventos Relevantes del Trimestre	13
Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre	13
Métricas Financieras Proforma 1T23	14
Métricas Financieras 1T23	16
Información de nuestro Estado de Resultados	21
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	22
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	24

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 2 de mayo 2023 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo la marca “U-Storage”, anuncia hoy sus resultados del primer trimestre de 2023 (“1T23”).

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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2022 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 primer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 36 propiedades, de las cuales 28 se encuentran en operación — 12 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T23 es de 168,395 m², de los cuales 151,462 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 47,223 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 215,618 m².
- Nuestra ocupación terminó en 79.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.8% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$330.8 (2.1% TsT y 3.6% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$263.3 (1.9% TsT y 11.4% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$124.5 millones, de los cuales P\$117.3 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T23 fue de P\$95.9 millones, lo que representa un margen de 77.3% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$66.2 millones (margen EBITDA de 53.4%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$50.7 millones (40.9% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$260.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$23.1 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

EMPEZAMOS ESTE 2023, NUESTRO QUINTO AÑO EN LOS MERCADOS PÚBLICOS CON NUEVAS SUCURSALES Y NUEVAS ADQUISICIONES DE TERRENOS PARA NUESTRO FUTURO DESARROLLO.

Arrancamos el año emocionados pues en este ejercicio cumpliremos cinco años de haber listado FIBRA Storage en el mercado público. Los resultados parecen ser los correctos al considerar la evolución de nuestro vehículo.

Desde nuestra oferta pública inicial hemos crecido desde el tercer trimestre de 2018 al trimestre actual el GLA 2.8x, los ingresos 5.1x, el EBITDA 10.6x. Adicionalmente hemos evolucionado nuestro vehículo: estamos más alineados con nuestros inversionistas al tener una estructura internalizada; adquirimos presencia en Guadalajara y San Luis Potosí al adquirir los activos de Guardabox; obtuvimos la confianza del mercado público de deuda y hemos trabajado para ser cada día mejores en las relaciones con nuestros stakeholders y la responsabilidad social y ambiental.

Comenzamos este primer trimestre con una estructura mucho más eficiente, una vez que hemos concluido nuestro proceso de internalización (las dos fases). Dicho proceso nos coloca a la vanguardia y me atrevo a decir que una de las estructuras más alineadas y disponibles para capturar el valor que vemos en el negocio inmobiliario y, en particular en el Self Storage, en el largo plazo.

Realizamos nuestra tercera distribución desde que somos públicos. Durante el trimestre realizamos nuestra tercera distribución por un monto de P\$ 80.8 millones lo que representó un dividend yield de 2.0% a la fecha de distribución. Como hemos mencionado anteriormente, nuestra estrategia de distribución ha sido enfocada en distribuir lo requerido por la legislación para conservar la mayor liquidez posible para encarar nuestro crecimiento.

Inauguramos dos nuevas sucursales. Arrancamos operación de dos nuevas sucursales, “Condesa” en el terreno que identificábamos como “Vasconcelos”, que es una sucursal icónica porque incorpora elementos que cuidan la integración de nuestra sucursal con la zona, la historia y el medio ambiente. Los invito a conocer dicha sucursal. [Ver mapa](#).

Adicionalmente, inauguramos al final del trimestre una sucursal en la zona de influencia de Polanco, en la calzada Mariano Escobedo ([ver mapa](#)). Una zona que nuestro Administrador conoce bien y que genera buena sinergia con otras sucursales en la zona. La entrada en operación parcial de ambas sucursales es el reflejo de nuestro plan de expansión y estrategia de desarrollo – además de la capacidad de construir sucursales en la CDMX.

Adquirimos nueva reserva muy bien localizada. Cerramos la transacción para una reserva territorial en la CDMX (Periférico Sur) a la altura de un centro comercial muy reconocido. En su momento esa sucursal dará servicio a los mercados de Pedregal y San Jerónimo. Estimamos esté lista a mediados de 2025.

Nuestras propiedades continúan estabilizándose de buena manera. Terminamos el trimestre con una ocupación de 79.6% sobre una base de 151,462 metros cuadrados disponibles (+2.1% TsT), lo que implica un move in neto de 2,210 m2 durante el trimestre. Adicionalmente, el RevPAM continúa creciendo de manera saludable AsA (+11.4%). Consideramos que el primer trimestre fue un buen periodo operativo pues a ocupación se mantuvo lateral respecto al trimestre anterior, pero con la incorporación de las nuevas sucursales antes mencionadas.

Tenemos planes ambiciosos de crecimiento, pues consideramos que: tenemos una buena reserva territorial por desarrollar y fases adicionales en nuestros terrenos; tenemos al equipo correcto; tenemos una FIBRA internalizada y alineada, así que espero seguir dando noticias positivas en el futuro.

Les agradezco el seguimiento e interés en FIBRA Storage, pues impulsan a este gran equipo a seguir siendo la extensión de la casa y oficina de las familias y empresas mexicanas.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	1T23	4T22	1T22	Δ% TsT (1T23 vs. 4T22)	Δ% AsA (1T23 vs. 1T22)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales ¹	124,578,307	118,289,644	103,618,746	5.3%	20.2%
NOI	95,934,274	91,121,848	73,643,328	5.3%	30.3%
EBITDA	66,253,739	68,431,913	63,104,820	(3.2%)	5.0%
FFO ²	50,706,957	51,785,740	45,090,091	(2.1%)	12.5%
Utilidad Neta	323,170,870	277,824,201	(9,682,522)	16.3%	N/A

¹ Incluye P\$500K y P\$2.1 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T23 y 4T22, respectivamente.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$23.1 millones y P\$21.2 millones en el 1T3 y 4T22, respectivamente.

Indicadores Financieros	1T23	4T22	1T22	Δ% TsT (1T23 vs. 4T22)	Δ% AsA (1T23 vs. 1T22)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	268,392,481	537,089,547	836,939,897	(50.0%)	(67.9%)
Impuestos por recuperar	182,682,908	178,892,542	194,834,741	2.1%	(6.2%)
Propiedades de Inversión	6,177,100,256	5,620,290,853	4,844,999,469	9.9%	27.5%
Total Activo	6,807,943,219	6,536,286,984	5,982,387,066	4.2%	13.8%
Pasivo por Arrendamiento	166,558,589	164,760,322	152,809,473	1.1%	9.0%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	5,034,423,965	4,711,853,768	4,246,484,572	6.8%	18.6%

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por treinta y seis propiedades, de las cuales veintiocho se encuentran operando (doce están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización), ocho 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	19	Narvarte	En estabilización	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX	20	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
3	Universidad	En estabilización	CDMX	21	Condesa	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX	22	Lerma II	Terreno	EDOMEX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX	23	Plutarco	Terreno	CDMX
6	Cuajimalpa	Estabilizada	CDMX	24	Cuemanco	Terreno	CDMX
7	México-Tacuba	En estabilización	CDMX	25	Añil	Terreno	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX	26	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
9	Anzures	En estabilización	CDMX	27	Escandón	Terreno	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX	28	Insurgentes Sur	Terreno	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX	29	Periférico 3421	Terreno	CDMX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX	30	Circuito	Estabilizada	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	EDOMEX	31	Periférico	Estabilizada	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX	32	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
15	Roma	Estabilizada	CDMX	33	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
16	Imán	Estabilizada	CDMX	34	Periférico Sur ²	En estabilización	GDL
17	Mariano Otero ^{1 2}	En estabilización	GDL	35	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
18	Aviación ²	Estabilizada	GDL	36	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 215,618m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 1T23 están valuadas en P\$6,177 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$555.8 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	1T23	4T22
Activos/propiedades	6,025,743,413	5,468,934,012
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	151,356,843	151,356,841
Total Propiedades de Inversión	6,177,100,256	5,620,290,853
Intereses capitalizados durante el periodo	23,166,095	21,269,425

*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 1T23 teníamos veintiocho propiedades en operación: doce estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	168,395	156,656	150,341	150,546	148,203	13.6%	7.5%
GLA Disponible (m ²).	151,462	148,331	147,056	147,261	144,062	5.1%	2.1%
GLA Ocupado (m ²).	120,561	118,351	113,949	109,999	106,706	13.0%	1.9%
Move In (m ²)	19,410	19,828	18,512	17,123	16,829	15.3%	-2.1%
Move In neto (m ²)	2,210	4,402	3,950	3,293	2,157	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	79.6%	79.8%	77.5%	74.7%	74.1%	533 pbs	(19 pbs)
Bodegas Disponibles	15,943	15,711	15,691	15,737	15,331	4.0%	1.5%
Bodegas Ocupadas	12,718	12,402	11,913	11,544	11,288	12.7%	2.5%
Move In (Bodegas)	1,858	1,936	1,809	1,605	1,550	19.9%	-4.0%
Move In neto (Bodegas)	316	489	369	256	95	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	79.8%	78.9%	75.9%	73.4%	73.6%	614 pbs	83 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	330.8	323.9	323.6	316.4	319.2	3.6%	2.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	263.3	258.5	250.8	236.4	236.4	11.4%	1.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	39,886	38,340	36,877	34,809	34,062	17.1%	4.0%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	325.8	325.6	322.0	310.9	310.1	5.1%	0.1%

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

(1) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

(4) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes.)

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

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

**Considera el nuevo portafolio de sucursales Guardabox

Mezcla de clientes

Terminamos el primer trimestre con 12,718 clientes en la FIBRA. El 79.2% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Antigüedad de clientes

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 27.2 meses.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,210 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.8% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

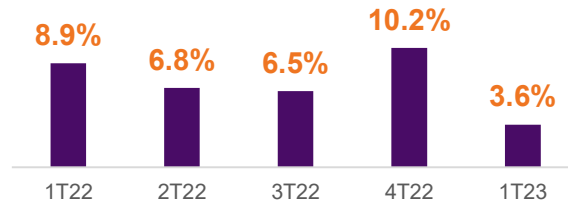
CAPEX

Durante el 1T23 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$34.3 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

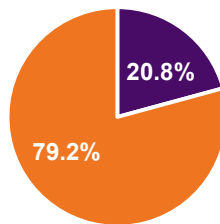
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

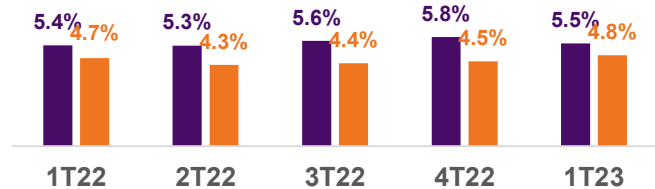
Clientes actuales al 1T23



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

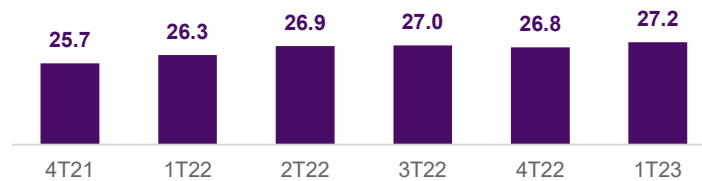
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*



■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



■ Antigüedad de Clientes*

*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,336	33,336	33,336	33,537	33,537	(0.6%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,336	33,336	33,336	33,537	33,537	(0.6%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	27,654	28,102	28,190	28,129	27,929	(1.0%)	(1.6%)
Move In (m ²)	2,904	2,831	3,128	2,960	3,456	(16.0%)	2.6%
Move In neto (m ²)	(449)	(88)	61	199	359	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	83.0%	84.3%	84.6%	83.9%	83.3%	-33 pbs	(135 pbs)
Bodegas Disponibles	3,086	3,087	3,087	3,133	3,133	(1.5%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,529	2,521	2,501	2,507	2,478	2.1%	0.3%
Move In (Bodegas)	277	281	284	262	284	(2.5%)	(1.4%)
Move In neto (Bodegas)	8	20	(6)	29	16	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	82.0%	81.7%	81.0%	80.0%	79.1%	286 pbs	29 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	350.8	341.1	337.8	327.4	325.7	7.7%	2.9%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	291.0	287.5	285.7	274.6	271.2	7.3%	1.2%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	9,701	9,585	9,523	9,209	9,097	6.6%	1.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	336.5	342.8	339.7	325.9	324.3	3.7%	(1.8%)

(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.

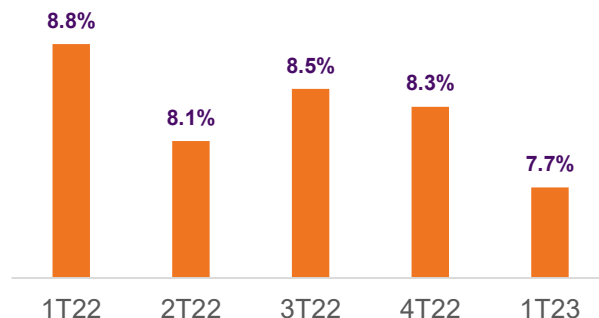
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

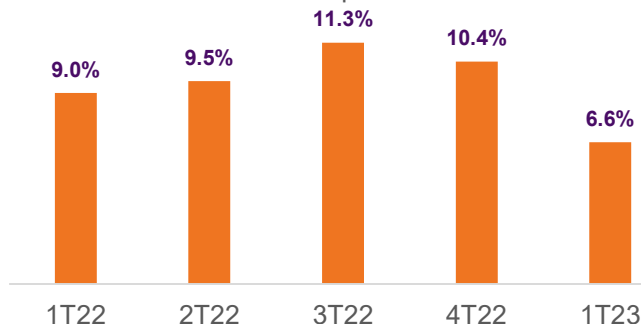
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

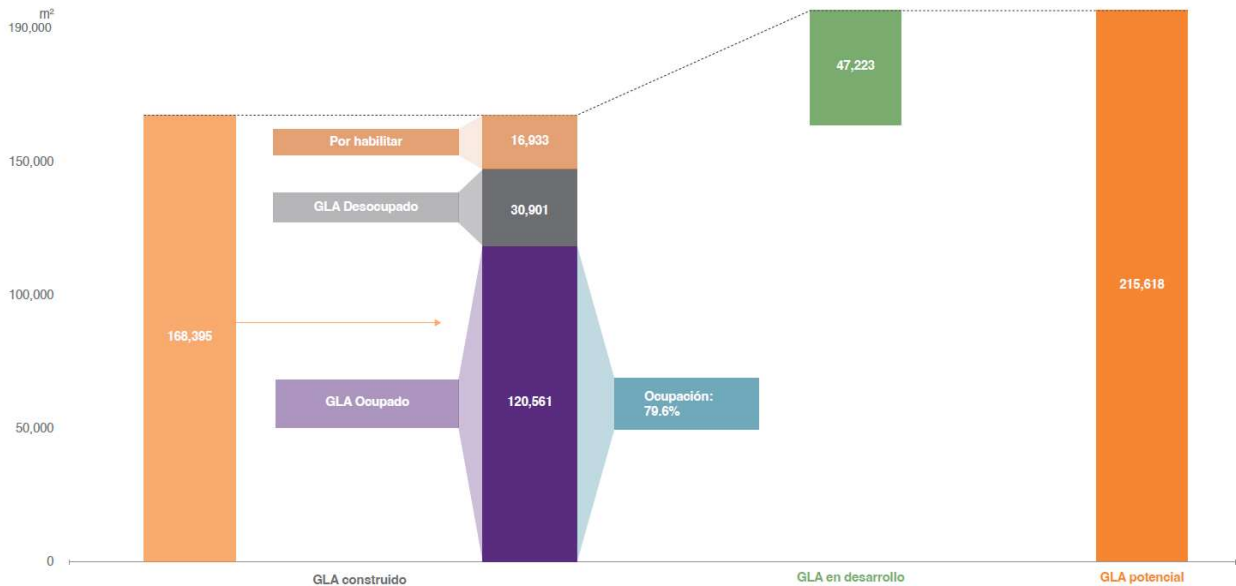


Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 47,223 m², una vez completado representará un incremento de 28% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 16,933 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 2023 y 2024. Estimamos un CAPEX de P\$808 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 1T23 erogamos P\$37.3 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	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22
Precio de CBFI (P\$)	17.8	17.2	15.7	16.1	16.1
CBFIs en circulación	223,258,204	223,292,984	222,836,633	222,948,396	219,151,073
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	237,726	176,291	111,763	N/A	N/A
CBFIs en tesorería ¹	76,530,725	76,530,725	77,051,604	27,051,604	30,848,927
FFO por CBFI (P\$)	0.23	0.23	0.19	0.15	0.21
NAV por CBFI ² (P\$)	21.4	20.1	19.0	18.4	18.3
P/BV	0.79x	0.82x	0.78x	0.82x	0.83x

Cifras históricas

¹ Los "CBFIs en tesorería por fondo de recompra" no están incluidos dentro de los "CBFIs en tesorería".

² Es el resultado de la siguiente fórmula: (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 *	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	$\Delta\%$ AsA (1T23 vs. 1T22)	$\Delta\%$ TsT (1T23 vs.4T22)
GLA Construido (m ²)	168,395	156,656	150,341	150,546	148,203	13.6%	7.5%
GLA Disponible (m ²)	151,462	148,331	147,056	147,261	144,062	5.1%	2.1%
Total Estabilizada (m ²)	67,197	57,276	51,332	51,534	51,537	30.4%	17.3%
Total Por Estabilizar (m ²)	84,265	91,055	95,723	95,728	92,526	(8.9%)	(7.5%)
GLA Ocupado (m ²)	120,561	118,351	113,949	109,999	106,706	13.0%	1.9%
Ocup. Estabilizada (m ²)	58,088	50,470	43,844	43,319	43,302	34.1%	15.1%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	62,473	67,881	70,105	66,680	63,404	(1.5%)	(8.0%)
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	79.6%	79.8%	77.5%	74.7%	74.1%	553 pbs	(19 pbs)
Ocupación (% - Unidades)	79.8%	78.9%	75.9%	73.4%	73.6%	614 pbs	83 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	330.8	323.9	323.6	316.4	319.2	3.6%	2.1%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	263.3	258.5	250.8	236.4	236.4	11.4%	1.9%

*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 Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 03 de enero 2023, FIBRA Storage Anuncia la Colocación y Circulación de CBFIs de su Tesorería. [Ver.](#)
- El 17 de enero de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Apertura de la Nueva Sucursal Denominada "Mariano Escobedo". [Ver.](#)
- El 31 de enero de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Conclusión de su Proceso de Internalización. [Ver.](#)
- El 03 de febrero de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición del Terreno Ubicado en la Colonia Escandón en CDMX. [Ver.](#)
- El 17 de febrero de 2023, FIBRA Storage Anuncia Reenvío de Información Respecto del Reporte Anual de 2021, 2020 y 2019. [Ver.](#)
- El 27 de febrero de 2023, FIBRA Storage Anuncia sus Resultados del Cuarto Trimestre 2022. [Ver.](#)
- El 03 de marzo de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Apertura de la Nueva Sucursal Denominada "Condesa". [Ver.](#)
- El 15 de marzo de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Distribución a sus Tenedores por el Resultado Fiscal del Ejercicio 2022. [Ver.](#)
- El 16 de marzo de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición del Terreno Ubicado en Periférico en CDMX. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 02 de mayo de 2023, FIBRA Storage Informa al Público Inversionista sobre incidente en un inmueble en operación. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466

[✉ contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

Métricas Financieras Proforma 1T23

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 primer trimestre del 2022 al tercer trimestre del 2022 e históricas por el cuarto trimestre 2022 y primer trimestre de 2023.

	Histórico	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22
Total de ingresos	124,578,307 ⁴	118,289,644 ⁴	116,602,119 ⁴	108,116,577	103,618,746 ⁴
(-) Gastos operativos	20,718,102	18,660,310	19,391,896	24,162,817	24,605,717
(-) Gasto predial	1,943,523	1,775,808	1,747,227	1,736,476	1,736,476
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades	5,441,540	4,619,453	5,159,969	4,288,009	3,328,515
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274⁵	91,121,848⁵	87,858,631⁵	81,907,108	73,643,328⁵
<i>Margen NOI</i>	77.3%⁵	78.4%⁵	76.9%⁵	72.1%	71.3%⁵
Utilidad (pérdida) neta consolidada	323,170,870	277,824,201	120,252,870	50,316,610	(9,682,522)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	260,799,157	207,774,798	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)
(+) Depreciación	575,005	579,681	42,309	45,012	45,012
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(9,289,429)	(4,534,507)	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)
(+/-) Otros	(540,868)	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades	5,441,540	(4,619,453)	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)
EBITDA	66,253,739	68,431,913	57,596,338	48,304,569	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	53.4%	58.9%	50.5%	44.7%	61.1%

	Histórico	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22
Total de ingresos	124,578,307	118,289,644	116,602,119	108,116,577	103,618,746
(-) Gastos de las propiedades	28,103,165	25,055,571	26,299,092	30,187,235	29,670,708
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274	91,121,848	87,858,631	77,929,342	73,643,328
<i>Margen NOI</i>	77.3%	78.4%	77.0%	72.1%	71.3%
(-) Gastos corporativos	29,680,535	22,689,935	30,262,293	29,624,772	10,538,508
EBITDA	66,253,739	68,431,913	57,596,338	48,304,570	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	53.4%	58.9%	50.5%	44.7%	61.1%

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

	Histórico		Histórico		Proforma*		Proforma*		Proforma*	
	1T23	%	4T22	%	3T22	%	2T22	%	1T22	%
Gasto operativo ^{1**}	28,103,165	52.3%	25,055,571	52.4%	26,299,092	46.5%	26,209,469	54.6%	24,148,859	54.1%
Gasto corporativo ^{2**}	23,720,131	41.1%	19,812,574	41.4%	25,192,714	44.5%	21,374,482	44.5%	17,237,325	38.6%
Gasto desarrollo ^{3**}	5,949,404	11.1%	2,969,207	6.2%	5,069,579	9.0%	4,677,279	9.7%	6,545,893	14.7%
Total	57,772,700	100%	47,837,352	100%	56,561,385	100%	52,261,230	100%	47,932,077	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 1T23, 4T22, 3T22 y 1T22 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$540k, P\$2.1 millones, P\$2.4 millones y P\$305k, respectivamente.

⁵ Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$540k, P\$2.1 millones, P\$2.4 millones y P\$305k, correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23, 4T22, 3T22 y 1T22, respectivamente.

Métricas Financieras 1T23

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 Consolidados 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.

En los meses de enero a mayo de 2022, FIBRA Storage reconoció P\$25.2 millones de pesos por gastos relacionados con el proceso de internalización (reflejados en 1T22 y 2T22). Sin embargo, dichas erogaciones han sido ajustadas de gastos (tanto operativos como corporativos) al activo intangible, asimismo fue reclasificado el impuesto al valor agregado, derivado de dichos gastos. Después de dichos movimientos, el activo intangible asciende a P\$95.7 millones y es sujeto a pruebas de deterioro de conformidad a la normatividad aplicable. Los trimestres 1T22 y 2T22 han sido modificados en consecuencia para reflejar los movimientos mencionados.

Por los períodos trimestrales del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

	Histórico	
	1T23	1T22
Total de ingresos	124,578,307	103,618,746 ¹
(-) Gastos operativos	20,718,102	24,605,717
(-) Gasto predial	1,943,523	1,736,476
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,441,540	3,328,515
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274	73,643,328²
<i>Margen NOI</i>	77.3%	71.3%²
Utilidad (pérdida) neta consolidada	323,170,870	(9,682,522)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	260,799,157	(66,061,314)
(+) Depreciación	575,005	45,012
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(9,289,429)	(10,314,241)
(+/-) Otros	(540,868)	(304,710)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,441,540	3,328,515
EBITDA	66,253,739	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	53.4%	61.1%
Utilidad neta consolidada	323,170,870	(9,682,522)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	260,799,157	(66,061,314)
(+) Depreciación	575,005	45,012
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,608,902)	(1,041,834)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(7,866,255)	(8,742,322)
(+/-) Otros	(540,868)	(304,710)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,441,540	3,328,515
FFO¹	50,706,957	45,090,091
<i>Margen FFO</i>	40.9%	43.6%²
(+) Otros ⁶	5,982,408	3,633,225
AMEFIBRA FFO	56,689,365	48,723,316

	Histórico	
	1T23	1T22
Total de ingresos	124,578,307	103,618,746
(-) Gastos de las propiedades ⁴	28,103,165	29,670,708
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274	73,643,328
<i>Margen NOI</i>	77.3%	71.3%
(-) Gastos corporativos	29,680,535	10,538,508
EBITDA	66,253,739	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	53.4%	61.1%
(-) Gastos de financiamiento	15,546,782	18,014,729
FFO	50,706,957	45,090,091
<i>Margen FFO</i>	40.9%	43.6%
(+) Otras partidas	5,982,408	3,633,225
AMEFIBRA FFO	56,689,365	48,723,316

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$23.1 millones y P\$26.8 millones en el 1T23 y 1T22, respectivamente

² Incluye P\$540k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

³ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

⁴ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

Por el primer trimestre de 2023 y por el primer al cuarto trimestre de 2022 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T23	4T22	3T22	2T22*	1T22*
Total de ingresos	124,578,307 ¹	118,289,644 ¹	116,602,119 ¹	108,116,577	103,618,746 ¹
(-) Gastos operativos	20,718,102	18,660,310	19,391,896	24,162,817	24,605,717
(-) Gasto predial	1,943,523	1,775,808	1,747,227	1,736,409	1,736,476
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,441,540	4,619,453	5,159,969	4,288,009	3,328,515
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274²	91,121,848²	87,858,631²	77,929,342	73,643,328²
<i>Margen NOI</i>	<i>77.3%²</i>	<i>78.4%²</i>	<i>77.0%²</i>	<i>72.1%</i>	<i>71.3%²</i>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	323,170,870	277,824,201	120,252,870	50,316,610	(9,682,522)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	260,799,157	207,774,798	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)
(+) Depreciación	575,005	579,681	42,309	45,012	45,012
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(9,289,429)	(4,534,507)	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)
(+/-) Otros	(540,868)	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	5,441,540	4,619,453	5,159,969	4,288,009	3,328,515
EBITDA	66,253,739	68,431,913	57,596,338	48,304,569	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	<i>53.4%²</i>	<i>58.9%²</i>	<i>50.5%²</i>	<i>44.7%²</i>	<i>61.1%²</i>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	323,170,870	277,824,201	120,252,870	50,316,610	(9,682,521)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	260,799,157	207,774,798	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)
(+) Depreciación	575,005	579,681	42,309	45,012	45,012
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,608,902)	403,163	(1,185,735)	(1,185,736)	(1,041,834)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(7,866,255)	(11,708,503)	(11,096,628)	(10,263,893)	(8,742,322)
(+/-) Otros	(540,868)	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(5,441,540)	(4,619,453)	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)
FFO	50,706,957	51,785,740	42,634,844	33,107,373	45,090,091
<i>Margen FFO</i>	<i>40.9%¹</i>	<i>44.6%¹</i>	<i>37.3%¹</i>	<i>30.6%²</i>	<i>43.6%²</i>
(+) Otras partidas	5,982,408	6,731,678	7,604,365	4,288,009	3,633,225
AMEFIBRA FFO	56,689,365	58,517,418	50,239,209	37,395,382	48,723,316

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22
Total de ingresos	124,578,307	118,289,644	116,602,119	108,116,577	103,618,746 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	28,103,165	25,055,571	26,299,092	30,187,235	29,670,708
Ingreso Operativo Neto (NOI)	95,934,274	91,121,848	87,858,631	77,929,342	73,643,328
<i>Margen NOI</i>	<i>77.3%</i>	<i>78.4%</i>	<i>77.0%</i>	<i>72.1%</i>	<i>71.3%²</i>
(-) Gastos corporativos	29,680,535	22,689,935	30,262,293	29,624,772	10,538,508
EBITDA	66,253,739	68,431,913	57,596,338	48,304,570	63,104,820
<i>Margen EBITDA</i>	<i>53.4%</i>	<i>58.9%</i>	<i>50.5%</i>	<i>44.7%</i>	<i>61.1%²</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	15,546,782	16,646,173	14,961,494	15,197,196	18,014,729
Fondos de las Operaciones (FFO)	50,706,957	51,785,740	42,634,844	33,107,374	45,090,091
<i>Margen FFO</i>	<i>40.9%</i>	<i>44.6%</i>	<i>37.3%</i>	<i>30.6%</i>	<i>43.6%²</i>
(+) Otras partidas	5,982,408	6,731,678	7,604,365	4,288,009	3,633,225
AMEFIBRA FFO	56,689,365	58,517,418	50,239,209	37,395,382	48,723,316

¹ En el 1T23, 4T22, 3T22 y 1T22 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$540k, P\$2.1 millones, P\$2.4 millones, P\$305k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$540k, P\$2.1 millones, P\$2.4 millones, y P\$305k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23, 4T22, 3T22, 1T22, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$23.1 millones, P\$21.2 millones, P\$22.1 millones, P\$21.1 millones y P\$16.1 millones en el 1T23, 4T22, 3T22, 2T22 y 1T22, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 1T23, 4T22, 3T22, 2T22 y 1T22.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 1T23, 4T22, 3T22, 2T22 y 1T22.

*Ver referencia en página 16.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	1T23	%	4T22	%	3T22	%	2T22	%	1T22*	%
Gasto operativo	28,103,165	52.3%	25,055,571	52.5%	26,299,092	46.5%	30,187,236	50.5%	29,641,673	73.7%
Gasto corporativo	23,720,131	41.1%	19,720,728	41.3%	25,192,714	44.5%	25,097,502	42.0%	10,567,542	26.3%
Gasto desarrollo	5,949,404	11.1%	2,969,207	6.2%	5,069,579	9.0%	4,527,270	7.6%	-	0.0%
Total	57,772,700	100%	47,837,352	100%	56,561,385	100%	59,812,008	100%	40,209,215	100%

**En el 1T22 el administrador no estaba internalizado, por lo tanto, no se reconocieron gastos por desarrollo.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	1T23	1T22
AMEFIBRA FFO	56,689,365	48,723,316
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	16,336,142	25,863,787
Intereses a favor y a cargo devengados	15,553,347	18,017,371
Provisiones y pasivos acumulados	782,795	7,846,416
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	14,396,402	(30,205,917)
Cuentas por cobrar, neto	(585,134)	(5,278,223)
Partes relacionadas	455,531	(20,717,377)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(3,790,366)	2,496,171
Pagos anticipados	(4,295,460)	(4,101,097)
Depósitos en garantía		
Proveedores y acreedores diversos	(837,874)	(30,252,071)
Intereses por pagar	21,940,567	25,769,370
Anticipos de clientes	1,509,138	1,877,310
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	87,421,909	44,381,186

Conciliación AMEFIBRA FFO	1T23	1T22
Utilidad (pérdida) consolidada IFRS	323,170,870	(9,682,522)
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(260,799,157)	66,061,314
Depreciación AI (IAS 40)	20,219	45,012
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	1,608,902	1,041,834
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(7,866,255)	(8,742,322)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	554,786	-
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	56,689,365	48,723,316

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$117.3 millones. Esto representa un incremento de 6.9 % TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un incremento de 0.1% con respecto al trimestre anterior (5.1% AsA), principalmente por el llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 2,210m², el aumento de tarifa efectiva impulsó el ingreso por arrendamiento.
- Nuestro GLA construido (FdP) tuvo un incremento en el trimestre. El efecto principal es, durante este trimestre, se abrieron dos nuevas sucursales (Mariano Escobedo y Condesa).

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$22.6 millones que representa un incremento de 10.9% con respecto al trimestre anterior.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$29.6 millones, un incremento de 30.8% TsT, esto se debe principalmente a ajustes del administrador interno derivados del proceso de internalización a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, siendo el principal gasto el servicio especializado).

Rubro (P\$)	1T23	4T22	Δ% TsT (1T23 vs. 4T22)
Ingresos por Arrendamiento	117,303,981 ¹	109,692,632 ¹	6.9%
Otros Ingresos	7,274,326	8,597,012	(15.4%)
Total Ingresos¹	124,578,307	118,289,644	5.3%
Gastos Operativos (incl. Predial)	22,661,625	20,436,118	10.9%
NOI¹	95,934,274	91,121,848	5.3%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	29,680,535	22,689,935	30.8%
EBITDA	66,253,739	68,431,913	(3.2%)

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$5k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	1T23	4T22	Variación	Δ% (1T23 vs. 4T22)
Efectivo y equivalentes de efectivo	268,392,481	537,089,547	(268,697,066)	(50.0%)
Impuestos por recuperar	182,682,908	178,892,542	3,790,366	2.1%
Propiedades de Inversión	6,177,100,256	5,620,290,853	556,809,403	9.9%
Total Activo	6,807,943,219	6,536,286,984	271,656,235	4.2%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	5,034,423,965	4,711,853,768	322,570,197	6.8%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$268 millones durante el trimestre, principalmente se debió por el CAPEX de desarrollo y compra de dos terrenos.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$182.6 millones, de los cuales P\$180.0 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo y las adquisiciones del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$6,177 millones, registrando un incremento trimestral de P\$556.8 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\$322.2 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 31 de marzo 2023, 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				(16,750,712)
Total de deuda a largo plazo				1,483,249,288
Intereses por pagar (devengados)				34,309,776
Total de deuda				1,517,559,064

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 en el momento (\$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 31 de marzo de 2023:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	22.54%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	4.3x	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)	2.43x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	22.54%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{4T22} Activos Líquidos al cierre del trimestre	268,392,481	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	182,682,908	Deuda Bursátil	1,534,309,776
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	229,977,836	Deuda Financiera	1,534,309,776
LR _{4T22} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,807,943,219
TOTAL Recursos	681,053,225		
IP _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	130,615,713		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	142,765,000		
TOTAL Usos	280,047,379		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Primer Trimestre 2023



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2023 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

Estados de situación financiera consolidados
Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Pesos)

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 268,392,481	537,089,547
Cuentas por cobrar, neto		5,411,030	4,825,896
Partes relacionadas	6	4,613,382	5,641,222
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	182,682,908	178,892,542
Pagos anticipados		8,100,425	3,804,965
Total de activo circulante		469,200,226	730,254,172
Activo no circulante:			
Instrumentos financieros derivados		\$ -	423,167
Mobiliario y equipo, neto		125,707	145,926
Propiedades de inversión	9	6,177,100,256	5,620,290,853
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	9	8,189,312	7,965,362
Activos por arrendamientos	13	9,986,152	10,540,938
Crédito mercantil	8	78,593,087	78,593,087
Activo intangible	8	17,344,304	17,344,304
Depósitos en garantía	9	47,404,175	70,729,175
Total de activo no circulante		6,338,742,993	5,806,032,812
Total Activo		\$ 6,807,943,219	6,536,286,984
Pasivo circulante:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	7,915,169	7,500,578
Proveedores y acreedores diversos		1,681,996	2,519,871
Provisiones y pasivos acumulados		13,941,360	13,158,566
Distribuciones por pagar		-	80,836,044
Intereses por pagar	10	34,309,776	8,253,444
Partes relacionadas	6	59,168,296	59,740,605
Depósitos en garantía		707,312	707,312
Anticipo de clientes		13,902,637	12,393,499
Total de pasivo circulante		\$ 131,626,546	185,109,919
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	158,643,420	157,259,744
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,483,249,288	1,482,063,553
		1,641,892,708	1,639,323,297
Total Pasivo		\$ 1,773,519,254	1,824,433,216
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	\$ 2,989,339,331	2,989,940,004
Utilidades retenidas		2,045,084,634	1,721,913,764
Total Patrimonio del Fideicomiso		5,034,423,965	4,711,853,768
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 6,807,943,219	6,536,286,984

Estados de resultados consolidados
Por los periodos de tres meses terminados el 31 marzo de 2023 y 2022
(Pesos)

	Nota	Por los tres meses terminados al	
		31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 117,303,981	101,562,204
Otros		7,274,326	2,056,542
Total de ingresos		124,578,307	103,618,746
Gastos generales:			
Operativos		25,657,530	-
Gastos administrativos		20,718,102	24,605,717
Comisiones y honorarios	6	3,368,769	8,097,878
Predial		1,943,523	1,736,476
Depreciación por derechos de uso		554,786	-
Depreciación		20,219	45,012
Otros		654,236	2,440,630
Total de gastos generales		52,917,165	36,925,713
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	260,799,157	(66,061,314)
Costo financiero:			
Gasto por intereses		(17,586,285)	(19,229,734)
Ingreso por intereses		2,032,937	1,212,363
Ganancia en cambios, neta		6,566	2,642
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(1,608,902)	(1,041,834)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		7,866,255	8,742,322
Costo financiero, neto		(9,289,429)	(10,314,241)
Utilidad neta consolidada		\$ 323,170,870	(9,682,522)

Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados
Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
(Pesos)

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2022		\$ 2,869,984,046	1,364,038,649	4,234,022,695
Aumento de patrimonio	12	40,245,815	-	40,245,815
Pérdida neta consolidada		-	(9,682,520)	(9,682,520)
Saldos al 31 de marzo de 2022		\$ 2,910,229,861	1,354,356,129	4,264,585,990
Saldo al 31 de diciembre de 2022		2,989,940,004	1,721,913,764	4,711,853,768
Recompra de CBFIs	12	(600,673)	-	(600,673)
Utilidad neta consolidada		-	323,170,870	323,170,870
Saldos al 31 de marzo de 2023		\$ 2,989,339,331	2,045,084,634	5,034,423,965

Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 2023 y 2022
(Pesos)

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período	\$	323,170,870	(9,682,522)
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		554,786	-
Depreciación		20,219	45,012
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(260,799,157)	66,061,314
Efecto de valuación de instrumentos financieros		1,608,902	1,041,834
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(7,866,255)	(8,742,322)
Intereses a favor		(2,032,937)	(1,212,363)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		17,586,284	19,229,734
Subtotal		72,242,712	66,740,687
Cuentas por cobrar, neto		(585,134)	(5,278,223)
Partes relacionadas		455,531	(20,717,377)
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(3,790,366)	2,496,171
Pagos anticipados		(4,295,460)	(4,101,097)
Proveedores y acreedores diversos		(837,874)	(30,252,071)
Provisiones y pasivos acumulados		782,795	7,846,416
Depósitos en garantía		-	-
Intereses por pagar		26,056,332	25,769,370
Anticipos de clientes		1,509,138	1,877,310
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		91,537,674	44,381,186
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(245,792,728)	(62,930,678)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(23,166,095)	(26,876,715)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		7,866,255	8,742,322
Intereses cobrados		2,032,937	1,212,363
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(259,059,631)	(79,852,708)
Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento		(167,521,957)	(35,471,522)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(80,836,044)	(77,401,524)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(600,673)	-
Intereses pagados		(13,634,830)	(5,660,262)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(6,103,562)	(3,328,515)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(101,175,109)	(86,390,301)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(268,697,066)	(121,861,823)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		537,089,547	958,801,718
Al final del periodo	\$	268,392,481	836,939,895
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFIs emitidos	12	-	40,245,815

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2981”) y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2625”) ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/3541”).

(2) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2021 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados.

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

b) Bases de medición-

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

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

c) Moneda funcional y de informe-

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

(3) 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.

Subsecuentemente las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes. 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" en el periodo que se originan.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de las inversiones en fideicomiso de proyectos

- i. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Flujos de Caja Descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo promedio ponderado de capital ("CCPP" o WACC").

Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii. Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra - venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii. Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación. Costo de Reconstrucción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

(b) Provisiones y pasivo acumulados-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, los que, en los casos aplicables se registran a su valor presente.

(c) Arrendamiento-

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento 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 NIIF 16.

i. Como arrendatario-

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. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Fideicomiso ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamientos y contabilizar los componentes de arrendamientos y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de

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

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

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a el Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Fideicomiso ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2023, 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.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Fideicomiso ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Fideicomiso reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador-

Al inicio de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero, sino era así es un arrendamiento operativo. Como parte de esta valuación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

(d) Crédito mercantil-

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida a una adquisición de negocios, sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición, representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

(e) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen corresponden principalmente por derechos vitalicios de uso de marca y fueron generados por la adquisición de negocios y están reconocidos a su valor razonable. Se consideran de vida útil indefinida debido 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 para el Fideicomiso, se sujetan a pruebas de deterioro anualmente, y en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

(f) Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

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

(g) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos y costos financieros incluyen ingresos y gastos por intereses. Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan excepto los intereses capitalizables.

(h) Utilidad por CBFÍ-

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

(i) 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.

(j) Distribuciones a los tenedores-

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

(k) Contingencias y compromisos-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización. Los compromisos relevantes se revelan en la nota 19 a los estados financieros consolidados.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

		31/03/2023	31/12/2022
Efectivo	\$	97,080,225	99,296,785
Inversiones		171,312,256	437,792,762
	\$	268,392,481	537,089,547

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

(5) CBFIs -

Al 31 de marzo de 2023 el Fideicomiso mantiene en circulación 223,258,204 CBFIs y 76,530,725 en tesorería.

(6) 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 31 de marzo de 2023 y 31 diciembre de 2022 se muestran a continuación:

		31/03/2023	31/12/2022
<u>Cuentas por cobrar</u>			
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	2,694,039	2,391,339
Opebodegas, S.A. de C.V.		505,951	1,592,782
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		711,582	702,329
Otros		701,810	954,771
	\$	4,613,382	5,641,221

		31/03/2023	31/12/2022
<u>Cuentas por pagar</u>			
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$	19,791,237	20,363,546
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		39,377,059	39,377,059
	\$	59,168,296	59,740,605

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

		31/03/2022
<u>Contraprestación de:</u>		
Administración Base	\$	4,313,059
Desarrollo		3,382,239
Administración de Inmuebles		7,066,153
	\$	14,761,451

(7) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/03/2023	31/12/2022
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	180,056,282	176,306,332
Impuesto Sobre la Renta retenido		2,004,822	1,964,406
Deudores diversos		621,804	621,804
	\$	182,682,908	178,892,542

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

(8) Activo intangible-

El 13 de mayo de 2022, se originó la terminación del Contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.. Dicha compañía prestaba sus servicios como administrador externo de Fibra Storage, el cual tenía derecho a recibir las contraprestaciones de desarrollo, comisión base y administración de inmuebles. En esa misma fecha, a fin de que FIBRA Storage tuviera una administración interna se firmó un contrato de Internalización mediante el cual el Fideicomiso CIB/2981 se convirtió en el administrador de FIBRA Storage. Como resultado de ambas transacciones FIBRA Storage, a través de sus vehículos de inversión, adquirió las funciones y relaciones de negocios del antiguo administrador. Derivado de esta adquisición se originó un crédito mercantil como sigue a continuación:

	31/03/2023
Activos adquiridos:	
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	17,344,304
Total de la contraprestación	95,937,391
Crédito mercantil al 31 de marzo de 2023	78,593,087

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 31 de marzo de 2023 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$8,189,312 y \$7,965,362 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 primer trimestre de 2023, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de 47,404,175, 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 2023 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos	555,843,413	584,634,012
Derechos de uso de propiedades arrendadas	151,356,841	151,356,841
Edificios	5,469,900,002	4,889,300,000
\$	6,177,100,256	5,625,290,853

Los movimientos del portafolio al 31 de marzo de 2023 fueron como sigue:

	31/03/2023
Saldo inicial al 1 de enero 2023	5,620,290,853
Adquisiciones	200,955,168
Construcción en proceso(*)	95,055,078
Revaluación del ejercicio	260,799,157
Saldo final	\$ 6,177,100,256

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$260,799,157 y una (minusvalía) por \$66,061,314 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: 11.65%, 11.90%, 12.15%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.50%, 8.75%, 9.00%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.65%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de marzo de 2023, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

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

(10) Deuda-

Bono verde

Al 31 de marzo de 2023, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran en la hoja siguiente.

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/03/2023	31/12/2022
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	TIEE 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				(16,750,712)	(17,936,447)
Total de deuda a largo plazo				1,483,249,288	1,482,063,553
Intereses por pagar (devengados)				34,309,776	8,253,444
Total de deuda				1,517,559,064	1,490,316,997

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2023.

(11) Pasivos por arrendamiento-

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

	31/03/2023	31/12/2022
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	166,558,589	164,760,322
Menos vencimientos circulantes	(7,915,169)	(7,500,578)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 158,643,420	157,259,744

Al 31 de marzo de 2023, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	164,760,322	153,258,456
Adiciones	3,950,374	16,019,743
Pagos	(6,103,562)	(18,064,366)
Intereses devengados	3,951,455	13,546,489
Saldo final	\$ 166,558,589	164,760,322

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

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2023 asciende a \$2,989,339,331 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 27 de diciembre de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 520,879 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 9,948,789. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio “Guardabox”.
- 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 marzo de 2023, se han recomprado un total de 176,291 CBFIs, por un importe de \$600,673 (incluyendo costos de transacción).

	No. De CBFIs	\$
Saldo inicial	223,469,275	2,989,940,004
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el periodo	(237,726)	(600,673)
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2023	223,258,204	2,989,339,331

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) 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.
- b) 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 fijo la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de P\$2.5 millones.

Asimismo, con fecha 9 de noviembre de 2022, ambas partes formulamos alegatos. Adicionalmente, la Parte Actora promovió un amparo adhesivo para reforzar los considerandos de la sentencia que se impugna mismo que se admitió a trámite el pasado 11 de noviembre de 2022. A la fecha de este informe, el asunto aún se encuentra pendiente en la ponencia del Colegiado al que fue turnado el Amparo, por lo que aún no se ha iniciado su estudio formal, esperando contar con una resolución para el segundo trimestre del año 2023 conforme a los tiempos del Tribunal Colegiado que conoce del asunto.

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.

- c) 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.

(14) Eventos subsecuentes-

El pasado viernes 28 de abril del año en curso la Sucursal identificada como “Cuajimalpa” sufrió un incendio, el cual mantiene dicha sucursal fuera de actividad y acceso al público general toda vez que se encuentran en proceso distintos peritajes por la autoridad correspondiente.

Afortunadamente, en este lamentable incidente no hubieron heridos ni pérdidas humanas que lamentar. FIBRA Storage cooperó en todo momento con las autoridades, unidades, bomberos y demás entidades gubernamentales para lograr satisfactoriamente terminar con la emergencia.

Con la limitada información que es de nuestro conocimiento, se calcula que el daño causado representa aproximadamente el 10% del área rentable de la Sucursal y consideramos que no hay daño estructural en el inmueble. Adicionalmente, es posible que las pertenencias de algunos de nuestros clientes hayan sido dañadas, sin embargo, estamos en espera de contar con información de los dictámenes de los peritajes correspondientes en los siguientes días. Mientras tanto seguiremos coadyuvando con las autoridades para agilizar la liberación de este inmueble y permitir el acceso para determinar los daños y deslindar responsabilidades, así como contar con la autorización para iniciar los trabajos de limpieza que nos permita iniciar operaciones nuevamente e iniciar los procesos administrativos conforme a los contratos de seguros correspondientes.

La sucursal Cuajimalpa representó aproximadamente 4% de los ingresos de FIBRA Storage durante el año 2022.
