



## **FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023**

**Ciudad de México a 28 de julio 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 — 16 estabilizadas y 12 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T23 es de 168,333 m<sup>2</sup>, de los cuales 155,233 m<sup>2</sup> son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 48,706 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 217,039 m<sup>2</sup>.
- Nuestra ocupación terminó en 82.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$319.7 (-3.4% TsT y 1.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$263.3 (-0.3% TsT y 11.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$127.0 millones, de los cuales P\$119.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T23 fue de P\$96.7 millones, lo que representa un margen de 76.2% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$62.7 millones (margen EBITDA de 49.4%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$34.2 millones (7.0% margen FFO<sup>1</sup>).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$39.1 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

<sup>1</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$10.2 millones en el trimestre.

### **CONTACTO PARA INVERSIONISTAS**

Fernando Zamarripa / Benjamín González  
t. +52 (55) 5351 2328 / + 52 (55) 4164 1466  
[contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

#### **AVISO LEGAL**

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibrastorage. 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. Fibrastorage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.



# Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

---

**Segundo Trimestre 2023**



## Contenido

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Resumen del Trimestre .....                                  | 2  |
| Mensaje del Director General .....                           | 3  |
| Resumen Financiero de Fibra Storage .....                    | 4  |
| Resumen del Portafolio .....                                 | 5  |
| Portafolio Operativo .....                                   | 6  |
| Portafolio Mismas Propiedades .....                          | 8  |
| Portafolio en Desarrollo .....                               | 9  |
| Información Financiera y Bursátil .....                      | 10 |
| Glosario .....                                               | 11 |
| Eventos Relevantes del Trimestre .....                       | 12 |
| Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre ..... | 12 |
| Métricas Financieras Proforma 2T23 .....                     | 13 |
| Métricas Financieras 2T23 .....                              | 15 |
| 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 – 28 de julio de 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 segundo trimestre de 2023 (“2T23”).

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

- STORAGE termina el trimestre con 36 propiedades, de las cuales 28 se encuentran en operación — 16 estabilizadas y 12 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T23 es de 168,333 m<sup>2</sup>, de los cuales 155,233 m<sup>2</sup> son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 48,706 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 217,039 m<sup>2</sup>.
- Nuestra ocupación terminó en 82.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$319.7 (-3.4% TsT y 1.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$262.5 (-0.3% TsT y 11.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$127.0 millones, de los cuales P\$119.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T23 fue de P\$96.7 millones, lo que representa un margen de 76.2% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$62.7 millones (margen EBITDA de 49.4%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$34.2 millones (27.0% margen FFO<sup>1</sup>).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$39.1 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

<sup>1</sup>Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$10.2 millones, en el trimestre.

## Mensaje del Director General

### **FIBRA STORAGE REPORTA UN SÓLIDO SEGUNDO TRIMESTRE 2023, ALCANZANDO NIVELES RÉCORD DE OCUPACIÓN Y ABSORCIÓN NETA, CON LO QUE SIGUE CRECIENDO SU PORTAFOLIO DE FORMA SOSTENIDA Y RENTABLE.**

Con gusto les comento que este segundo trimestre de 2023 fue muy positivo para FIBRA Storage, el portafolio de propiedades continua en ritmo ascendente, alcanzamos niveles récord de ocupación y de absorción neta, al mismo tiempo que seguimos incrementando el área rentable disponible y avanzando en la construcción de nuestras propiedades, que en los siguientes meses se convertirán en unidades productivas.

Concluimos el trimestre con una ocupación del área rentable disponible de 82.1%, cifra que compara con 79.6% del trimestre anterior. Este incremento en el nivel de ocupación se debió a la mejora del desempeño general del portafolio reflejada en un nivel de absorción neta de 6,931 metros cuadrados, logrando un balance positivo entre un mayor espacio rentable ocupado y tarifas, así como un mayor dinamismo de los clientes comerciales que incrementaron su participación en 1.2 puntos porcentuales en el total de clientes.

En el trimestre, 4 sucursales sobrepasaron el 85% de ocupación con lo que se agregaron al grupo de unidades estabilizadas, el portafolio cuenta ahora con 16 unidades estabilizadas y 12 en proceso de estabilización, además de que se agregaron 3,771 metros cuadrados de área rentable, como parte del programa de expansión en unidades que ya se encuentran operando, lo que representó un incremento de 2.5% con respecto al trimestre anterior y llegamos a 155,233 metros cuadrados rentables.

Durante el trimestre seguimos avanzando en nuestro plan de desarrollo, principalmente en los activos de Lerma II y Río San Joaquín y en el incremento de metros cuadrados rentables por la expansión de sucursales operativas como Tlalpan-Coapa y de reciente apertura como son Mariano Escobedo y Condesa.

Los ingresos totales del trimestre alcanzaron los P\$127 millones, con un crecimiento de 17.5% con respecto al año pasado, el ingreso operativo neto (NOI) fue de P\$96.7 millones, 76.2% sobre los ingresos, el EBITDA de P\$62.7 millones, con un crecimiento de 29.8% con respecto al año anterior y 49.4% sobre los ingresos y un flujo operativo neto (FFO) de P\$34.2 millones, 27.0% sobre los ingresos, el cual se vio disminuido en el trimestre por la aplicación de los intereses no capitalizables del pago de la deuda. El valor de las propiedades de inversión alcanzó la cifra de P\$6,294.8 millones que incluye una plusvalía en el trimestre de \$39.1 millones.

Agradezco mucho a los clientes, inversionistas y público en general su interés por FIBRA Storage.

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

## Resumen Financiero de Fibra Storage

### Información Histórica Trimestral

| Indicadores Financieros       | 2T23               | 1T23                     | 2T22        | Δ% TsT<br>(2T23 vs. 1T23) | Δ% AsA<br>(2T23 vs. 2T22) |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| P\$                           |                    |                          |             |                           |                           |
| Ingresos Totales <sup>1</sup> | <b>127,018,910</b> | 124,578,307 <sup>1</sup> | 108,116,577 | 2.0%                      | 17.5%                     |
| NOI                           | <b>96,753,398</b>  | 95,934,274               | 77,929,342  | 0.9%                      | 24.2%                     |
| EBITDA                        | <b>62,717,082</b>  | 66,253,739               | 48,304,569  | (5.3%)                    | 29.8%                     |
| FFO <sup>2</sup>              | <b>34,244,550</b>  | 50,706,957               | 33,107,373  | (32.5%)                   | 3.4%                      |
| Utilidad Neta                 | <b>80,339,186</b>  | 323,170,870              | 50,316,610  | (75.1%)                   | 59.7%                     |

<sup>1</sup> Incluye P\$540K correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T23.

<sup>2</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$10.2 millones, P\$23.1 millones y P\$21.1 millones en el 2T23, 1T23 y 2T22, respectivamente.

| Indicadores Financieros  | 2T23                 | 1T23          | 2T22          | Δ% TsT<br>(2T23 vs. 1T23) | Δ% AsA<br>(2T23 vs. 2T22) |
|--------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|
| P\$                      |                      |               |               |                           |                           |
| Efectivo y equivalentes  | <b>189,712,169</b>   | 268,392,481   | 716,202,324   | (29.3%)                   | (73.5%)                   |
| Impuestos por recuperar  | <b>192,796,219</b>   | 182,682,908   | 202,859,324   | 5.5%                      | (5.0%)                    |
| Propiedades de Inversión | <b>6,294,784,045</b> | 6,177,100,256 | 5,072,961,462 | 1.9%                      | 24.1%                     |
| Total Activo             | <b>6,863,125,493</b> | 6,807,943,219 | 6,124,914,002 | 0.8%                      | 12.1%                     |
| Pasivo por Arrendamiento | <b>160,325,982</b>   | 166,558,589   | 156,601,426   | (3.7%)                    | 2.4%                      |
| Deuda Financiera (Saldo) | <b>1,500,000,000</b> | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | 0.0%                      | 0.0%                      |
| Patrimonio Mayoritario   | <b>5,113,515,985</b> | 5,034,423,965 | 4,366,437,778 | 1.6%                      | 17.1%                     |

## Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por treinta y seis propiedades, de las cuales veintiocho se encuentran operando (dieciséis están estabilizadas y doce 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   | Circuito                     | Estabilizada      | CDMX      | 19  | Lindavista                   | En estabilización | CDMX      |
| 2   | Cuajimalpa                   | Estabilizada      | CDMX      | 20  | Mariano Escobedo             | En estabilización | CDMX      |
| 3   | Del Valle                    | Estabilizada      | CDMX      | 21  | México-Tacuba                | En estabilización | CDMX      |
| 4   | Imán                         | Estabilizada      | CDMX      | 22  | Narvarte                     | En estabilización | CDMX      |
| 5   | Periférico                   | Estabilizada      | CDMX      | 23  | Revolución                   | En estabilización | CDMX      |
| 6   | Roma                         | Estabilizada      | CDMX      | 24  | San Antonio                  | En estabilización | CDMX      |
| 7   | Santa Fe                     | Estabilizada      | CDMX      | 25  | Tlalpan Coapa                | En estabilización | CDMX      |
| 8   | Tepeyac                      | Estabilizada      | CDMX      | 26  | Interlomas                   | En estabilización | EDOMEX    |
| 9   | Tlalpan 949                  | Estabilizada      | CDMX      | 27  | Paseo Interlomas             | En estabilización | EDOMEX    |
| 10  | Universidad                  | Estabilizada      | CDMX      | 28  | Mariano Otero <sup>1 2</sup> | En estabilización | GDL       |
| 11  | Vasco de Quiroga             | Estabilizada      | CDMX      | 29  | Añil                         | Terreno           | CDMX      |
| 12  | Lerma                        | Estabilizada      | EDOMEX    | 30  | Cuemanco                     | Terreno           | CDMX      |
| 13  | Aviación <sup>2</sup>        | Estabilizada      | GDL       | 31  | Escandón                     | Terreno           | CDMX      |
| 14  | Lázaro Cárdenas <sup>2</sup> | Estabilizada      | GDL       | 32  | Insurgentes Sur              | Terreno           | CDMX      |
| 15  | Periférico Sur <sup>2</sup>  | Estabilizada      | GDL       | 33  | Periférico 3421              | Terreno           | CDMX      |
| 16  | San Luis Potosí <sup>2</sup> | Estabilizada      | SLP       | 34  | Plutarco                     | Terreno           | CDMX      |
| 17  | Anzures                      | En estabilización | CDMX      | 35  | Río San Joaquín              | Terreno           | CDMX      |
| 18  | Condesa                      | En estabilización | CDMX      | 36  | Lerma II                     | Terreno           | EDOMEX    |

### Portafolio Mismas Propiedades

<sup>1</sup> FIBRA Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.

<sup>2</sup> Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 217,039m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 2T23 están valuadas en P\$6,295 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$606.4 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

| Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$) | 2T23                 | 1T23                 |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Activos/propiedades                                  | 6,143,427,202        | 6,025,743,413        |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas*           | 151,356,843          | 151,356,843          |
| <b>Total Propiedades de Inversión</b>                | <b>6,294,784,045</b> | <b>6,177,100,256</b> |
| Intereses capitalizados durante el periodo           | 10,217,454           | 23,166,095           |

\*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 2T23 teníamos veintiocho propiedades en operación: dieciséis estabilizadas y doce en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

|                                                   | 2T23           | 1T23    | 4T22    | 3T22    | 2T22    | Δ%<br>AsA      | Δ%<br>TsT      |
|---------------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|
| GLA Construido (m <sup>2</sup> ).                 | <b>168,333</b> | 168,395 | 156,656 | 150,341 | 150,546 | <b>11.8%</b>   | <b>0.0%</b>    |
| GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).                 | <b>155,233</b> | 151,462 | 148,331 | 147,056 | 147,261 | <b>5.4%</b>    | <b>2.5%</b>    |
| GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).                    | <b>127,492</b> | 120,561 | 118,351 | 113,949 | 109,999 | <b>15.9%</b>   | <b>5.7%</b>    |
| Move In (m <sup>2</sup> )                         | <b>21,094</b>  | 19,410  | 19,828  | 18,512  | 17,123  | <b>23.2%</b>   | <b>8.7%</b>    |
| Move In neto (m <sup>2</sup> )                    | <b>6,931</b>   | 2,210   | 4,402   | 3,950   | 3,293   | <b>110.5%</b>  | <b>213.6%</b>  |
| Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(1)</sup> | <b>82.1%</b>   | 79.6%   | 79.8%   | 77.5%   | 74.7%   | <b>743 pbs</b> | <b>253 pbs</b> |
| Bodegas Disponibles                               | <b>16,252</b>  | 15,943  | 15,711  | 15,691  | 15,737  | <b>3.3%</b>    | <b>1.9%</b>    |
| Bodegas Ocupadas                                  | <b>13,328</b>  | 12,718  | 12,402  | 11,913  | 11,544  | <b>15.5%</b>   | <b>4.8%</b>    |
| Move In (Bodegas)                                 | <b>1,920</b>   | 1,858   | 1,936   | 1,809   | 1,605   | <b>19.6%</b>   | <b>3.3%</b>    |
| Move In neto (Bodegas)                            | <b>610</b>     | 316     | 489     | 369     | 256     | <b>138.3%</b>  | <b>93.0%</b>   |
| Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(1)</sup>        | <b>82.0%</b>   | 79.8%   | 78.9%   | 75.9%   | 73.4%   | <b>865 pbs</b> | <b>224 pbs</b> |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>      | <b>319.7</b>   | 330.8   | 323.9   | 323.6   | 316.4   | <b>1.0%</b>    | <b>(3.4%)</b>  |
| RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>               | <b>262.5</b>   | 263.3   | 258.5   | 250.8   | 236.4   | <b>11.1%</b>   | <b>(0.3%)</b>  |
| Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(4)</sup>  | <b>40,755</b>  | 39,886  | 38,340  | 36,877  | 34,809  | <b>17.1%</b>   | <b>2.2%</b>    |
| Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(5)</sup>      | <b>330.3</b>   | 325.8   | 325.6   | 322.0   | 310.9   | <b>6.2%</b>    | <b>1.4%</b>    |

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

(1) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 13,328 clientes en la FIBRA. El 78.0% 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 27.4 meses.

### Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 6,931 m<sup>2</sup>. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 3.9% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

### CAPEX

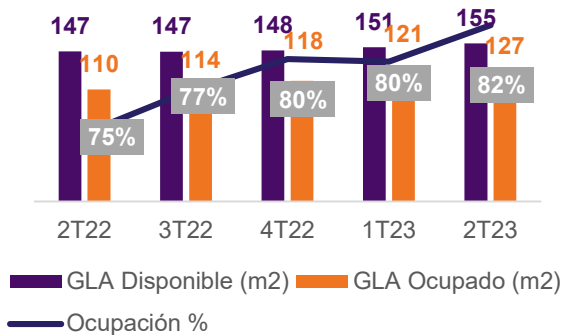
Durante el 2T23 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$27.4 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).



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

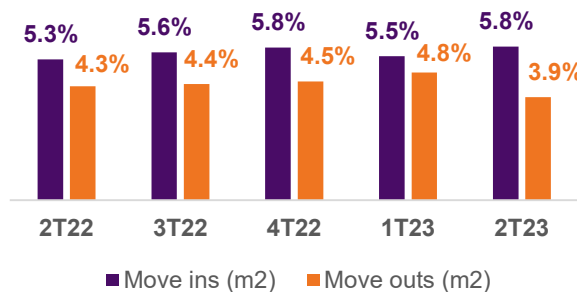
Gráfica 1 – GLA Disponible, ocupado y ocupación

GLA Disponible, ocupado y ocupación (fdP) - Miles (m<sup>2</sup>)



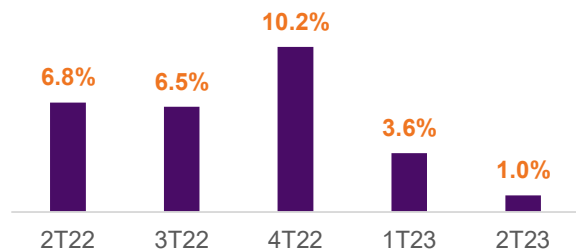
Gráfica 2 – Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)



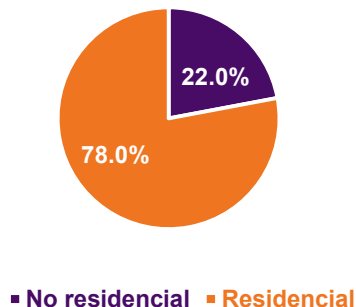
Gráfica 3 – Tarifa Portafolio Operativo

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



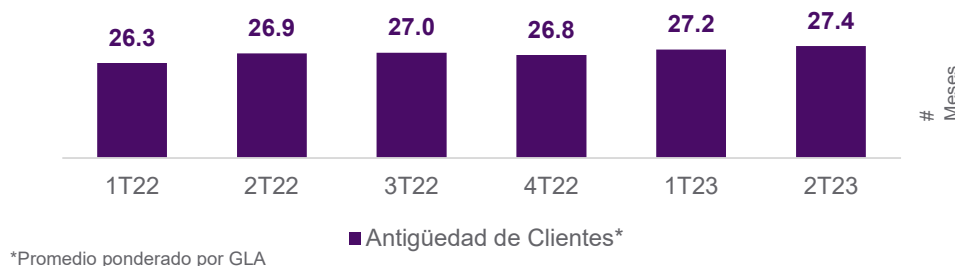
Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 2T23



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



## Portafolio Mismas Propiedades

|                                                   | 2T23          | 1T23   | 4T22   | 3T22   | 2T22   | Δ% AsA         | Δ% TsT         |
|---------------------------------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|----------------|----------------|
| GLA Construido (m <sup>2</sup> )                  | <b>33,347</b> | 33,336 | 33,336 | 33,336 | 33,537 | <b>(0.6%)</b>  | <b>0.0%</b>    |
| GLA Disponible (m <sup>2</sup> )                  | <b>33,347</b> | 33,336 | 33,336 | 33,336 | 33,537 | <b>(0.6%)</b>  | <b>0.0%</b>    |
| GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )                     | <b>28,542</b> | 27,654 | 28,102 | 28,190 | 28,129 | <b>1.5%</b>    | <b>3.2%</b>    |
| Move In (m <sup>2</sup> )                         | <b>3,410</b>  | 2,904  | 2,831  | 3,128  | 2,960  | <b>15.2%</b>   | <b>17.4%</b>   |
| Move In neto (m <sup>2</sup> )                    | <b>888</b>    | (449)  | (88)   | 61     | 199    | <b>NA</b>      | <b>NA</b>      |
| Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup> | <b>85.6%</b>  | 83.0%  | 84.3%  | 84.6%  | 83.9%  | <b>172 pbs</b> | <b>264 pbs</b> |
| Bodegas Disponibles                               | <b>3,086</b>  | 3,086  | 3,087  | 3,087  | 3,133  | <b>(1.5%)</b>  | <b>0.0%</b>    |
| Bodegas Ocupadas                                  | <b>2,608</b>  | 2,529  | 2,521  | 2,501  | 2,507  | <b>4.0%</b>    | <b>3.1%</b>    |
| Move In (Bodegas)                                 | <b>306</b>    | 277    | 281    | 284    | 262    | <b>16.8%</b>   | <b>10.5%</b>   |
| Move In neto (Bodegas)                            | <b>79</b>     | 8      | 20     | (6)    | 29     | <b>NA</b>      | <b>NA</b>      |
| Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>        | <b>84.5%</b>  | 82.0%  | 81.7%  | 81.0%  | 80.0%  | <b>449 pbs</b> | <b>256 pbs</b> |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>      | <b>344.5</b>  | 350.8  | 341.1  | 337.8  | 327.4  | <b>5.2%</b>    | <b>(1.8%)</b>  |
| RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>               | <b>294.9</b>  | 291.0  | 287.5  | 285.7  | 274.6  | <b>7.4%</b>    | <b>1.3%</b>    |
| Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>  | <b>9,834</b>  | 9,701  | 9,585  | 9,523  | 9,209  | <b>6.8%</b>    | <b>1.4%</b>    |
| Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>      | <b>338.1</b>  | 336.5  | 342.8  | 339.7  | 325.9  | <b>3.7%</b>    | <b>0.5%</b>    |

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

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

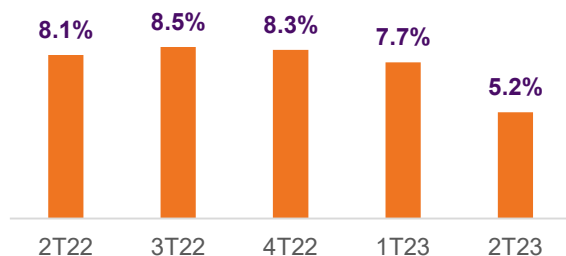
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

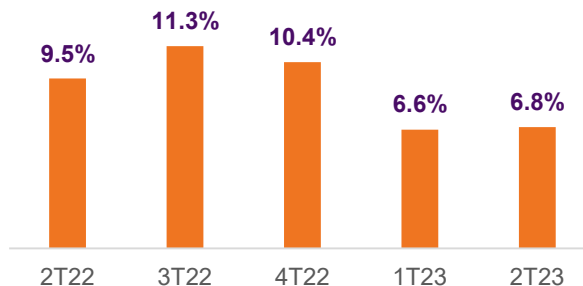
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

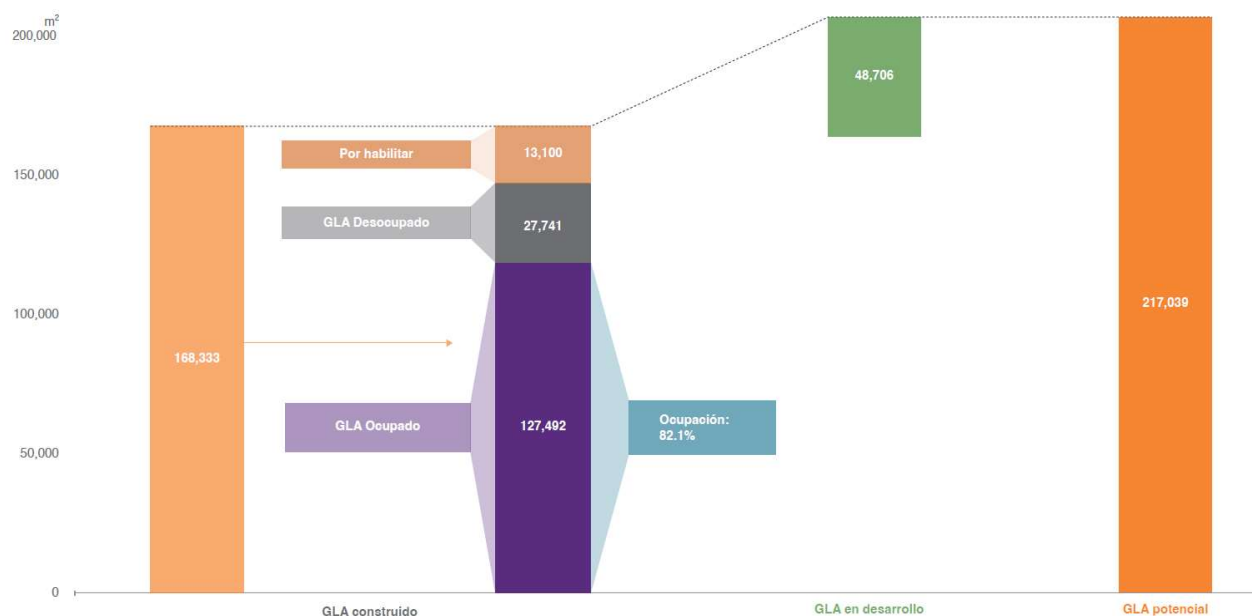


## Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 48,706 m<sup>2</sup>, una vez completado representará un incremento de 28.9% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 13,100 m<sup>2</sup> que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2023 y 2024. Estimamos un CAPEX de P\$745 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 2T23 incurrimos en CAPEX P\$68.3 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 m<sup>2</sup> para su habilitación. Adicional, no se tomó en cuenta el GLA del terreno identificado como Imán.

## Información Financiera y Bursátil

| Información Bursátil - FdP                            | 2T23               | 1T23        | 4T22        | 3T22        | 2T22        |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Precio de CBFI (P\$)                                  | <b>17.35</b>       | 17.80       | 17.25       | 15.79       | 16.11       |
| CBFIs en circulación                                  | <b>223,127,497</b> | 223,258,204 | 223,292,984 | 222,836,633 | 222,948,396 |
| CBFIs en tesorería por fondo de recompra <sup>1</sup> | <b>341,778</b>     | 237,726     | 176,291     | 111,763     | N/A         |
| CBFIs en tesorería <sup>1</sup>                       | <b>76,530,725</b>  | 76,530,725  | 76,530,725  | 77,051,604  | 27,051,604  |
| FFO por CBFI (P\$)                                    | <b>0.15</b>        | 0.23        | 0.23        | 0.19        | 0.15        |
| NAV por CBFI <sup>2</sup> (P\$)                       | <b>21.6</b>        | 21.4        | 20.1        | 19.0        | 18.4        |
| P/BV                                                  | <b>0.76x</b>       | 0.79x       | 0.82x       | 0.78x       | 0.82x       |

Cifras históricas

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

<sup>2</sup> 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 *                                  | 2T23           | 1T23    | 4T22    | 3T22    | 2T22    | Δ% AsA<br>(1T23 vs. 1T22) | Δ% TsT<br>(1T23 vs. 4T22) |
|------------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------------------------|
| GLA Construido (m <sup>2</sup> )               | <b>168,333</b> | 168,395 | 156,656 | 150,341 | 150,546 | <b>11.8%</b>              | <b>0.0%</b>               |
| GLA Disponible (m <sup>2</sup> )               | <b>155,233</b> | 151,462 | 148,331 | 147,056 | 147,261 | <b>5.4%</b>               | <b>2.5%</b>               |
| Total Estabilizada (m <sup>2</sup> )           | <b>95,879</b>  | 67,197  | 57,276  | 51,332  | 51,534  | <b>86.1%</b>              | <b>42.7%</b>              |
| Total Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )        | <b>59,354</b>  | 84,265  | 91,055  | 95,723  | 95,728  | <b>(38.0%)</b>            | <b>(29.6%)</b>            |
| GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )                  | <b>127,492</b> | 120,561 | 118,351 | 113,949 | 109,999 | <b>15.9%</b>              | <b>5.7%</b>               |
| Ocup. Estabilizada (m <sup>2</sup> )           | <b>84,384</b>  | 58,088  | 50,470  | 43,844  | 43,319  | <b>94.8%</b>              | <b>45.3%</b>              |
| Ocup. Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )        | <b>43,108</b>  | 62,473  | 67,881  | 70,105  | 66,680  | <b>(35.4%)</b>            | <b>(31.0%)</b>            |
| Ocupación (% - m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> | <b>82.1%</b>   | 79.6%   | 79.8%   | 77.5%   | 74.7%   | <b>743 pbs</b>            | <b>253 pbs</b>            |
| Ocupación (% - Unidades)                       | <b>82.0%</b>   | 79.8%   | 78.9%   | 75.9%   | 73.4%   | <b>865 pbs</b>            | <b>224 pbs</b>            |
| Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>   | <b>319.7</b>   | 330.8   | 323.9   | 323.6   | 316.4   | <b>1.0%</b>               | <b>(3.4%)</b>             |
| RevPaM (P\$ - FdP) <sup>(3)</sup>              | <b>262.5</b>   | 263.3   | 258.5   | 250.8   | 236.4   | <b>11.1%</b>              | <b>(0.3%)</b>             |

\*Cifras históricas

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

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

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

## Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

**FFO Ajustado** (“**Adj. FFO**”)\* significa FFO aislado del efecto de las partidas no recurrentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Segundo Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 02 de mayo de 2023, FIBRA Storage Informa al Público Inversor sobre incidente en un inmueble en operación. [Ver.](#)
- El 02 de mayo de 2023, FIBRA Storage Anuncia sus Resultados del Primer Trimestre 2023. [Ver.](#)
- El 08 de mayo de 2023, FIBRA Storage Anuncia Aviso con Fines Informativos de Actualización de sus documentos. [Ver.](#)
- El 26 de mayo de 2023, FIBRA Storage Informa al Público Inversor sobre Reapertura de Sucursal Cuajimalpa [Ver.](#)
- El 26 de mayo de 2023, FIBRA Storage Informa al Público Inversor sobre Cambios en el Equipo Directivo del Administrador. [Ver.](#)
- El 29 de mayo de 2023, FIBRA Storage Informa al Público Inversor. [Ver.](#)

## Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 07 de julio de 2023, FIBRA Storage Anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)

### CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

- +52 (55) 5351 2328/ + 52 (55) 4164 1466
- ✉ [contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

## Métricas Financieras Proforma 2T23

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 del primer al segundo trimestre de 2023.

|                                                             | Histórico         | Histórico                     | Histórico                     | Proforma*                     | Proforma*         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                                             | 2T23              | 1T23                          | 4T22                          | 3T22                          | 2T22              |
| Total de ingresos                                           | 127,018,910       | 124,578,307 <sup>4</sup>      | 118,289,644 <sup>4</sup>      | 116,602,119 <sup>4</sup>      | 108,116,577       |
| (-) Gastos operativos                                       | 22,215,354        | 20,718,102                    | 18,660,310                    | 19,391,896                    | 24,162,817        |
| (-) Gasto predial                                           | 1,990,049         | 1,943,523                     | 1,775,808                     | 1,747,227                     | 1,736,476         |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades                  | 6,060,109         | 5,441,540                     | 4,619,453                     | 5,159,969                     | 4,288,009         |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>                         | <b>96,753,398</b> | <b>95,934,274<sup>5</sup></b> | <b>91,121,848<sup>5</sup></b> | <b>87,858,631<sup>5</sup></b> | <b>77,929,342</b> |
| <i>Margen NOI</i>                                           | <b>76.2%</b>      | <b>77.3%<sup>5</sup></b>      | <b>78.4%<sup>5</sup></b>      | <b>76.9%<sup>5</sup></b>      | <b>72.1%</b>      |
| Utilidad neta consolidada                                   | 80,339,186        | 323,170,870                   | 277,824,201                   | 120,252,870                   | 50,316,610        |
| (-/+ ) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 39,108,162        | 260,799,157                   | 207,774,798                   | 60,145,077                    | 3,888,083         |
| (+) Depreciación                                            | 573,869           | 575,005                       | 579,681                       | 42,309                        | 45,012            |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto                  | (26,972,298)      | (9,289,429)                   | (4,534,507)                   | (5,050,601)                   | (6,119,039)       |
| (+/-) Otros                                                 | -                 | (540,868)                     | (2,112,225)                   | (2,444,396)                   | -                 |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades                  | (6,060,109)       | (5,441,540)                   | (4,619,453)                   | (5,159,969)                   | (4,288,009)       |
| <b>EBITDA</b>                                               | <b>62,717,082</b> | <b>66,253,739</b>             | <b>68,431,913</b>             | <b>57,596,338</b>             | <b>48,304,569</b> |
| <i>Margen EBITDA</i>                                        | <b>49.4%</b>      | <b>53.4%</b>                  | <b>58.9%</b>                  | <b>50.5%</b>                  | <b>44.7%</b>      |

|                                     | Histórico         | Histórico         | Histórico         | Proforma*         | Proforma*         |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 2T23              | 1T23              | 4T22              | 3T22              | 2T22              |
| Total de ingresos                   | 127,018,910       | 124,578,307       | 118,289,644       | 116,602,119       | 108,116,577       |
| (-) Gastos de las propiedades       | 30,265,512        | 28,103,165        | 25,055,571        | 26,299,092        | 30,187,235        |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b> | <b>96,753,398</b> | <b>95,934,274</b> | <b>91,121,848</b> | <b>87,858,631</b> | <b>77,929,342</b> |
| <i>Margen NOI</i>                   | <b>76.2%</b>      | <b>77.3%</b>      | <b>78.4%</b>      | <b>77.0%</b>      | <b>72.1%</b>      |
| (-) Gastos corporativos total       | 34,036,316        | 29,680,535        | 22,689,935        | 30,262,293        | 29,624,772        |
| <b>EBITDA</b>                       | <b>62,717,082</b> | <b>66,253,739</b> | <b>68,431,913</b> | <b>57,596,338</b> | <b>48,304,570</b> |
| <i>Margen EBITDA</i>                | <b>49.4%</b>      | <b>53.4%</b>      | <b>58.9%</b>      | <b>50.5%</b>      | <b>44.7%</b>      |

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

|                                  | Histórico         |             | Histórico         |             | Proforma*         |             | Proforma*         |             | Proforma*         |             |
|----------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                  | 2T23              | %           | 1T23              | %           | 4T22              | %           | 3T22              | %           | 2T22              | %           |
| Gasto propiedades <sup>1**</sup> | 30,265,512        | 47.1%       | 28,103,165        | 52.3%       | 25,055,571        | 52.4%       | 26,299,092        | 46.5%       | 26,209,469        | 54.6%       |
| Gasto corporativo <sup>2**</sup> | 28,043,864        | 43.6%       | 23,720,131        | 41.1%       | 19,812,574        | 41.4%       | 25,192,714        | 44.5%       | 21,374,482        | 44.5%       |
| Gasto desarrollo <sup>3**</sup>  | 5,992,452         | 9.3%        | 5,949,404         | 11.1%       | 2,969,207         | 6.2%        | 5,069,579         | 9.0%        | 4,677,279         | 9.7%        |
| <b>Total</b>                     | <b>64,301,828</b> | <b>100%</b> | <b>57,772,700</b> | <b>100%</b> | <b>47,837,352</b> | <b>100%</b> | <b>56,561,385</b> | <b>100%</b> | <b>52,261,230</b> | <b>100%</b> |

\* 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.

<sup>1</sup> Los gastos operativos en los periodos proforma fueron ajustados mediante la reducción de la comisión de administración de propiedades.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Los gastos de desarrollo en los periodos proforma representan la comisión de desarrollo.

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

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



## Métricas Financieras 2T23

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 abril al 30 de junio de 2023 y 2022

|                                                           | Histórico         |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                           | 2T23              | 2T22              |
| Total de ingresos                                         | 127,018,910       | 108,116,577       |
| (-) Gastos operativos                                     | 22,215,354        | 24,162,817        |
| (-) Gasto predial                                         | 1,990,049         | 1,736,409         |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>   | 6,060,109         | 4,288,009         |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>                       | <b>96,753,398</b> | <b>77,929,342</b> |
| <i>Margen NOI</i>                                         | <b>76.2%</b>      | <b>72.1%</b>      |
| Utilidad neta consolidada                                 | 80,339,186        | 50,316,610        |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 39,108,162        | 3,888,083         |
| (+) Depreciación                                          | 573,869           | 45,012            |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto                | (26,972,298)      | (6,119,039)       |
| (+/-) Otros                                               | -                 | -                 |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>   | 6,060,109         | 4,288,009         |
| <b>EBITDA</b>                                             | <b>62,717,082</b> | <b>48,304,569</b> |
| <i>Margen EBITDA</i>                                      | <b>49.4%</b>      | <b>44.7%</b>      |
| Utilidad neta consolidada                                 | 80,339,186        | 50,316,610        |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 39,108,162        | 3,888,083         |
| (+) Depreciación                                          | 573,869           | 45,012            |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros     | (1,185,736)       | (1,185,736)       |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros                   | (2,685,970)       | (10,263,893)      |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>2</sup>   | (6,060,109)       | (4,288,009)       |
| <b>FFO<sup>1</sup></b>                                    | <b>34,244,550</b> | <b>33,107,373</b> |
| <i>Margen FFO</i>                                         | <b>27.0%</b>      | <b>30.6%</b>      |
| (+) Otros <sup>3</sup>                                    | 6,060,109         | 4,288,009         |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                                       | <b>40,304,659</b> | <b>37,395,382</b> |

|                                            | Histórico         |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | 2T23              | 2T22              |
| Total de ingresos                          | 127,018,910       | 108,116,577       |
| (-) Gastos de las propiedades <sup>2</sup> | 30,265,512        | 30,187,235        |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>        | <b>96,753,398</b> | <b>77,929,342</b> |
| <i>Margen NOI</i>                          | <b>76.2%</b>      | <b>72.1%</b>      |
| (-) Gastos corporativos total              | 34,036,316        | 29,624,772        |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>62,717,082</b> | <b>48,304,570</b> |
| <i>Margen EBITDA</i>                       | <b>49.4%</b>      | <b>44.7%</b>      |
| (-) Gastos de financiamiento               | 28,472,532        | 15,197,196        |
| <b>FFO</b>                                 | <b>34,244,550</b> | <b>33,107,374</b> |
| <i>Margen FFO</i>                          | <b>27.0%</b>      | <b>30.6%</b>      |
| (+) Otras partidas                         | 6,060,109         | 4,288,009         |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                        | <b>40,304,659</b> | <b>37,395,382</b> |

<sup>1</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$10.2 millones y P\$21.1 millones en el 2T23 y 2T22, respectivamente.

<sup>3</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

<sup>4</sup> Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

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

|                                                           | Histórico         | Histórico                     | Histórico                     | Histórico                     | Histórico                |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                                           | 2T23              | 1T23                          | 4T22                          | 3T22                          | 2T22*                    |
| Total de ingresos                                         | 127,018,910       | 124,578,307 <sup>1</sup>      | 118,289,644 <sup>1</sup>      | 116,602,119 <sup>1</sup>      | 108,116,577              |
| (-) Gastos operativos                                     | 22,215,354        | 20,718,102                    | 18,660,310                    | 19,391,896                    | 24,162,817               |
| (-) Gasto predial                                         | 1,990,049         | 1,943,523                     | 1,775,808                     | 1,747,227                     | 1,736,409                |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | 6,060,109         | 5,441,540                     | 4,619,453                     | 5,159,969                     | 4,288,009                |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>                       | <b>96,753,398</b> | <b>95,934,274<sup>2</sup></b> | <b>91,121,848<sup>2</sup></b> | <b>87,858,631<sup>2</sup></b> | <b>77,929,342</b>        |
| <i>Margen NOI</i>                                         | <b>76.2%</b>      | <b>77.3%<sup>2</sup></b>      | <b>78.4%<sup>2</sup></b>      | <b>77.0%<sup>2</sup></b>      | <b>72.1%</b>             |
| Utilidad neta consolidada                                 | 80,339,186        | 323,170,870                   | 277,824,201                   | 120,252,870                   | 50,316,610               |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 39,108,162        | 260,799,157                   | 207,774,798                   | 60,145,077                    | 3,888,083                |
| (+) Depreciación                                          | 573,869           | 575,005                       | 579,681                       | 42,309                        | 45,012                   |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto                | (26,972,298)      | (9,289,429)                   | (4,534,507)                   | (5,050,601)                   | (6,119,039)              |
| (+/-) Otros                                               | -                 | (540,868)                     | (2,112,225)                   | (2,444,396)                   | -                        |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | (6,060,109)       | (5,441,540)                   | (4,619,453)                   | (5,159,969)                   | (4,288,009)              |
| <b>EBITDA</b>                                             | <b>62,717,082</b> | <b>66,253,739</b>             | <b>68,431,913</b>             | <b>57,596,338</b>             | <b>48,304,569</b>        |
| <i>Margen EBITDA</i>                                      | <b>49.4%</b>      | <b>53.4%<sup>2</sup></b>      | <b>58.9%<sup>2</sup></b>      | <b>50.5%<sup>2</sup></b>      | <b>44.7%<sup>2</sup></b> |
| Utilidad neta consolidada                                 | 80,339,186        | 323,170,870                   | 277,824,201                   | 120,252,870                   | 50,316,610               |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 39,108,162        | 260,799,157                   | 207,774,798                   | 60,145,077                    | 3,888,083                |
| (+) Depreciación                                          | 573,869           | 575,005                       | 579,681                       | 42,309                        | 45,012                   |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros     | (1,185,736)       | (1,608,902)                   | 403,163                       | (1,185,735)                   | (1,185,736)              |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros                   | (2,685,970)       | (7,866,255)                   | (11,708,503)                  | (11,096,628)                  | (10,263,893)             |
| (+/-) Otros                                               | -                 | (540,868)                     | (2,112,225)                   | (2,444,396)                   | -                        |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | (6,060,109)       | (5,441,540)                   | (4,619,453)                   | (5,159,969)                   | (4,288,009)              |
| <b>FFO</b>                                                | <b>34,244,550</b> | <b>50,706,957</b>             | <b>51,785,740</b>             | <b>42,634,844</b>             | <b>33,107,373</b>        |
| <i>Margen FFO</i>                                         | <b>27.0%</b>      | <b>40.9%<sup>1</sup></b>      | <b>44.6%<sup>1</sup></b>      | <b>37.3%<sup>1</sup></b>      | <b>30.6%<sup>2</sup></b> |
| (+) Otras partidas                                        | 6,060,109         | 5,982,408                     | 6,731,678                     | 7,604,365                     | 4,288,009                |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                                       | <b>40,304,659</b> | <b>56,689,365</b>             | <b>58,517,418</b>             | <b>50,239,209</b>             | <b>37,395,382</b>        |

|                                            | Histórico         | Histórico         | Histórico         | Histórico         | Histórico         |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | 2T23              | 1T23              | 4T22              | 3T22              | 2T22              |
| Total de ingresos                          | 127,018,910       | 124,578,307       | 118,289,644       | 116,602,119       | 108,116,577       |
| (-) Gastos de las propiedades <sup>5</sup> | 30,265,512        | 28,103,165        | 25,055,571        | 26,299,092        | 30,187,235        |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>        | <b>96,753,398</b> | <b>95,934,274</b> | <b>91,121,848</b> | <b>87,858,631</b> | <b>77,929,342</b> |
| <i>Margen NOI</i>                          | <b>76.2%</b>      | <b>77.3%</b>      | <b>78.4%</b>      | <b>77.0%</b>      | <b>72.1%</b>      |
| (-) Gastos corporativos total              | 34,036,316        | 29,680,535        | 22,689,935        | 30,262,293        | 29,624,772        |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>62,717,082</b> | <b>66,253,739</b> | <b>68,431,913</b> | <b>57,596,338</b> | <b>48,304,570</b> |
| <i>Margen EBITDA</i>                       | <b>49.4%</b>      | <b>53.4%</b>      | <b>58.9%</b>      | <b>50.5%</b>      | <b>44.7%</b>      |
| (-) Gastos de financiamiento <sup>3</sup>  | 28,472,532        | 15,546,782        | 16,646,173        | 14,961,494        | 15,197,196        |
| <b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>     | <b>34,244,550</b> | <b>50,706,957</b> | <b>51,785,740</b> | <b>42,634,844</b> | <b>33,107,374</b> |
| <i>Margen FFO</i>                          | <b>27.0%</b>      | <b>40.9%</b>      | <b>44.6%</b>      | <b>37.3%</b>      | <b>30.6%</b>      |
| (+) Otras partidas                         | 6,060,109         | 5,982,408         | 6,731,678         | 7,604,365         | 4,288,009         |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                        | <b>40,304,659</b> | <b>56,689,365</b> | <b>58,517,418</b> | <b>50,239,209</b> | <b>37,395,382</b> |

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

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

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$10.2 millones, P\$23.1 millones, P\$21.2 millones, P\$22.1 millones y P\$21.1 millones en el 2T23, 1T23, 4T22, 3T22 y 2T22, respectivamente.

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

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

\*Ver referencia en página 16.

Por el periodo de seis meses al 30 de junio 2023 y 2022 (históricos)

|                                                           | Histórico                      | Histórico                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                           | 6M23                           | 6M22                           |
| Total de ingresos                                         | 251,597,217 <sup>1</sup>       | 211,735,324 <sup>1</sup>       |
| (-) Gastos operativos                                     | 42,933,456                     | 48,768,534                     |
| (-) Gasto predial                                         | 3,933,572                      | 3,472,885                      |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | 11,501,649                     | 7,616,524                      |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>                       | <b>192,687,672<sup>1</sup></b> | <b>151,572,670<sup>1</sup></b> |
| <i>Margen NOI</i>                                         | <b>76.8%<sup>1</sup></b>       | <b>71.7%<sup>1</sup></b>       |
| Utilidad neta consolidada                                 | 403,510,056                    | 40,634,088                     |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 299,907,319                    | (62,173,231)                   |
| (+) Depreciación                                          | 1,148,874                      | 90,024                         |
| (+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto                | (36,261,727)                   | (16,433,280)                   |
| (+/-) Otros                                               | (540,868)                      | (304,710)                      |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | (11,501,649)                   | (7,616,524)                    |
| <b>EBITDA</b>                                             | <b>128,970,821</b>             | <b>111,409,389</b>             |
| <i>Margen EBITDA</i>                                      | <b>51.4%<sup>1</sup></b>       | <b>52.7%<sup>1</sup></b>       |
| Utilidad neta consolidada                                 | 403,510,056                    | 40,634,088                     |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión | 299,907,319                    | (62,173,231)                   |
| (+) Depreciación                                          | 1,148,874                      | 90,024                         |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros     | (2,794,638)                    | (2,227,570)                    |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros                   | (10,552,225)                   | (19,006,215)                   |
| (+/-) Otros                                               | (540,868)                      | (304,710)                      |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades <sup>4</sup>   | (11,501,649)                   | (7,616,524)                    |
| <b>FFO</b>                                                | <b>84,951,507</b>              | <b>78,197,464</b>              |
| <i>Margen FFO</i>                                         | <b>33.8%</b>                   | <b>37.0%</b>                   |
| (+) Otras partidas                                        | 12,042,517                     | 7,921,234                      |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                                       | <b>96,994,024</b>              | <b>86,118,698</b>              |

|                                            | Histórico                      |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                            | 6M22                           | 6M22                           |
| Total de ingresos                          | 251,597,217 <sup>1</sup>       | 211,735,324 <sup>1</sup>       |
| (-) Gastos de las propiedades <sup>5</sup> | 58,368,677                     | 59,857,943                     |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>        | <b>192,687,672<sup>1</sup></b> | <b>151,572,670<sup>1</sup></b> |
| <i>Margen NOI</i>                          | <b>76.8%<sup>1</sup></b>       | <b>71.7%<sup>1</sup></b>       |
| (-) Gastos corporativos total              | 63,716,851                     | 40,163,280                     |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>128,970,821</b>             | <b>111,409,390</b>             |
| <i>Margen EBITDA</i>                       | <b>51.4%<sup>2</sup></b>       | <b>52.7%<sup>2</sup></b>       |
| (-) Gastos de financiamiento <sup>3</sup>  | 44,019,314                     | 33,211,924                     |
| <b>FFO</b>                                 | <b>84,951,507</b>              | <b>78,197,464</b>              |
| <i>Margen FFO</i>                          | <b>33.8%<sup>2</sup></b>       | <b>37.0%<sup>2</sup></b>       |
| (+) Otras partidas                         | 12,042,517                     | 7,921,234                      |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                        | <b>96,994,024</b>              | <b>86,118,698</b>              |

<sup>1</sup> En el 1T23 y 1T22 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.540k y P\$0.305k, respectivamente.

<sup>2</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$0.540k y P\$0.305k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23 y 1T22, respectivamente.

<sup>3</sup> Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$33.3 millones y P\$37.2 millones en el 6M23 y 6M22, respectivamente.

<sup>4</sup> Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 6M23 y 6M22.

<sup>5</sup> Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 6M23 y 6M22.

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

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

|                   | Histórico         |             | Histórico         |             | Histórico         |             | Histórico         |             | Histórico         |             |
|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                   | 2T23              | %           | 1T23              | %           | 4T22              | %           | 3T22              | %           | 2T22              | %           |
| Gasto propiedades | 30,265,512        | 47.1%       | 28,103,165        | 52.3%       | 25,055,571        | 52.5%       | 26,299,092        | 46.5%       | 30,187,236        | 50.5%       |
| Gasto corporativo | 28,043,864        | 43.6%       | 23,720,131        | 41.1%       | 19,720,728        | 41.3%       | 25,192,714        | 44.5%       | 25,097,502        | 42.0%       |
| Gasto desarrollo  | 5,992,452         | 9.3%        | 5,949,404         | 11.1%       | 2,969,207         | 6.2%        | 5,069,579         | 9.0%        | 4,527,270         | 7.6%        |
| <b>Total</b>      | <b>64,301,828</b> | <b>100%</b> | <b>57,772,700</b> | <b>100%</b> | <b>47,745,506</b> | <b>100%</b> | <b>56,561,385</b> | <b>100%</b> | <b>59,812,008</b> | <b>100%</b> |

| Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo                      | 2T23                | 2T22               | 6M23                | 6M22                |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                                                 | <b>40,304,659</b>   | <b>37,395,382</b>  | <b>96,994,024</b>   | <b>86,118,700</b>   |
| <b>(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo</b>            | <b>29,026,363</b>   | <b>11,953,591</b>  | <b>45,362,505</b>   | <b>42,642,261</b>   |
| Intereses a favor y a cargo devengados                              | 28,542,643          | 11,765,713         | 44,095,991          | 33,216,279          |
| Provisiones y pasivos acumulados                                    | 483,721             | 187,878            | 1,266,515           | 9,425,982           |
| <b>(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación</b>              | <b>(36,099,262)</b> | <b>(9,420,999)</b> | <b>(11,373,870)</b> | <b>(65,131,934)</b> |
| Cuentas por cobrar, neto                                            | 218,513             | 179,624            | (366,621)           | (4,583,257)         |
| Partes relacionadas                                                 | (4,829,903)         | 7,933,730          | 1,838,855           | (6,800,920)         |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado  | (10,113,311)        | 625,421            | (13,903,677)        | (7,895,998)         |
| Pagos anticipados                                                   | (2,032,301)         | (539,584)          | (6,327,761)         | (4,032,413)         |
| Depósitos en garantía                                               | -                   | (26,741,230)       | -                   | -                   |
| Proveedores y acreedores diversos                                   | 6,440,576           | 11,225,751         | 5,602,701           | (43,060,808)        |
| Intereses por pagar                                                 | (24,713,483)        | -                  | 1,342,849           | 897,145             |
| Anticipos de clientes                                               | (1,069,354)         | (2,104,711)        | 439,784             | 344,317             |
| <b>Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación</b> | <b>33,231,760</b>   | <b>37,967,352</b>  | <b>130,982,660</b>  | <b>63,629,027</b>   |

| Conciliación AMEFIBRA FFO                                                                                             | 2T21              | 2T22              | 6M23               | 6M22              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Utilidad consolidada IFRS                                                                                             | <b>80,339,186</b> | <b>50,316,610</b> | <b>403,510,056</b> | <b>40,634,090</b> |
| (Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI                                                                  | (39,108,162)      | (3,888,083)       | (299,907,319)      | 62,173,231        |
| Depreciación AI (IAS 40)                                                                                              | 19,083            | 45,012            | 39,302             | 90,024            |
| Amortización de costos capitalizados en AI                                                                            | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Pérdidas/Reversiones Deterioro                                                                                        | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Ganancia (pérdida) en venta de AI                                                                                     | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Costos transaccionales Combinación de Negocios                                                                        | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Impuestos a la utilidad y diferidos                                                                                   | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios                                                       | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura                                                          | 1,185,736         | 1,185,736         | 2,794,638          | 2,227,570         |
| Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros                                                  | (2,685,970)       | (10,263,893)      | (10,552,225)       | (19,006,215)      |
| Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso) | 554,786           | -                 | 1,109,572          | -                 |
| Costo del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o servicios de obra. | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs                                                 | -                 | -                 | -                  | -                 |
| Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores.                                     | -                 | -                 | -                  | -                 |
| <b>FFO AMEFIBRA</b>                                                                                                   | <b>40,304,659</b> | <b>37,395,382</b> | <b>96,994,024</b>  | <b>86,118,700</b> |

## Información de nuestro Estado de Resultados

### Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$119.6 millones. Esto representa un incremento de 2.0 % TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *efectiva mensual* termina el trimestre con un decremento del 3.4% con respecto al trimestre anterior (1.0% AsA), debido a la estrategia que prioriza el llenado de las bodegas sobre la tarifa.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 6,931m<sup>2</sup>.

### Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$24.2 millones que representa un incremento de 6.8% con respecto al trimestre anterior. El gasto más representativo es el de mantenimiento a las sucursales de nuestro portafolio.

### Gastos administrativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$34.0 millones, un incremento de 14.7% TsT, esto se debe principalmente a que este trimestre está ya 100% como administrador interno adicional se incurren gastos como legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, siendo el principal gasto el servicio especializado.

| Rubro (P\$)                                            | 2T23               | 1T23                     | Δ% TsT<br>(2T23 vs. 1T23) |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Ingresos por Arrendamiento                             | 119,604,201        | 117,303,981 <sup>1</sup> | 2.0%                      |
| Otros Ingresos                                         | 7,414,709          | 7,274,326                | 1.9%                      |
| <b>Total Ingresos<sup>1</sup></b>                      | <b>127,018,910</b> | <b>124,578,307</b>       | <b>2.0%</b>               |
| Gastos Operativos (incl. Predial)                      | 24,205,403         | 22,661,625               | 6.8%                      |
| <b>NOI<sup>1</sup></b>                                 | <b>96,753,398</b>  | <b>95,934,274</b>        | <b>0.9%</b>               |
| Gastos administrativos y otros<br>(excl. Depreciación) | 34,036,316         | 29,680,535               | 14.7%                     |
| <b>EBITDA</b>                                          | <b>62,717,082</b>  | <b>66,253,739</b>        | <b>(5.3%)</b>             |

<sup>1</sup> Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$540k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23.

## Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

| Rubro (P\$)                         | 2T23          | 1T23          | Variación    | Δ%<br>(2T23 vs. 1T23) |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 189,712,169   | 268,392,481   | (78,680,312) | (29.3%)               |
| Impuestos por recuperar             | 192,796,219   | 182,682,908   | 10,113,311   | 5.5%                  |
| Propiedades de Inversión            | 6,294,784,045 | 6,177,100,256 | 117,683,789  | 1.9%                  |
| Total Activo                        | 6,863,125,493 | 6,807,943,219 | 55,949,439   | 0.8%                  |
| Deuda Financiera (Saldo)            | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | -            | 0.0%                  |
| Patrimonio Mayoritario              | 5,113,515,985 | 5,034,423,965 | 79,092,020   | 1.6%                  |

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$78 millones durante el trimestre, principalmente se debió por el CAPEX de desarrollo.

### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$192 millones, de los cuales P\$190.0 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo.

### Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$6,294 millones, registrando un incremento trimestral de P\$117 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\$79 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) Los CBFIs que se recompraron de este trimestre, y ii) la utilidad del periodo.

### Deuda

Al 30 de junio de 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   | TIIE 28 días + 150pb | 329,000,000          |
| <b>Total de emisión de bonos verdes</b> |                  |             |                      | <b>1,500,000,000</b> |
| (-) costos de emisión de deuda          |                  |             |                      | <b>(15,564,976)</b>  |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>     |                  |             |                      | <b>1,484,435,024</b> |
| Intereses por pagar (devengados)        |                  |             |                      | <b>9,596,293</b>     |
| <b>Total de deuda</b>                   |                  |             |                      | <b>1,494,021,317</b> |

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



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

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente 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 30 de junio de 2023:

| Cumplimiento de covenants                            | STORAGE | Límite                |          |
|------------------------------------------------------|---------|-----------------------|----------|
| Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales) | 22.00%  | 50%                   | Cumple ✓ |
| Deuda garantizada                                    | 0%      | 40%                   | Cumple ✓ |
| Cobertura del servicio de la deuda                   | 4.2x    | Mayor o igual al 1.5x | Cumple ✓ |

## Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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

| Regulación                                      | STORAGE       | Límite              |          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------|
| Índice de cobertura de servicio de la deuda (A) | <b>1.57x</b>  | Mayor o igual al 1x | Cumple ✓ |
| Nivel de endeudamiento (B)                      | <b>22.00%</b> | Menor o igual a 50% | Cumple ✓ |

| (A)                                                                                    |                    | (B)                     |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| AL <sub>2T23</sub> Activos Líquidos al cierre del trimestre                            | 189,712,169        | <b>Financiamientos</b>  | -                    |
| IVA <sub>P4T</sub> IVA por recuperar, próximos 4 trimestres                            | 192,796,219        | <b>Deuda Bursátil</b>   | 1,509,596,293        |
| UO <sub>P4T</sub> Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres | 140,807,848        | <b>Deuda Financiera</b> | 1,509,596,293        |
| LR <sub>2T23</sub> Líneas Revolventes no dispuestas                                    | -                  | <b>Activos Totales</b>  | <b>6,863,125,493</b> |
| <b>TOTAL Recursos</b>                                                                  | <b>523,316,236</b> |                         |                      |
| IP <sub>P4T</sub> Pago de Intereses, próximos 4 trimestres                             | 142,663,094        |                         |                      |
| PP <sub>P4T</sub> Amortización de Principal, próximos 4 trimestres                     | -                  |                         |                      |
| K <sub>P4T</sub> CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres                               | 6,666,666          |                         |                      |
| D <sub>P4T</sub> CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres               | 183,300,000        |                         |                      |
| <b>TOTAL Usos</b>                                                                      | <b>332,629,760</b> |                         |                      |
| P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)                                |                    |                         |                      |



**Estados Financieros Consolidados  
STORAGE18**

---

**Segundo Trimestre 2023**



# Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2023 y por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados  
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(Pesos)**

|                                                                        | Nota      | 30 de junio de 2023  | 31 de diciembre de 2022 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------|
| <b>Activo circulante:</b>                                              |           |                      |                         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                    | 4         | \$ 189,712,169       | 537,089,547             |
| Cuentas por cobrar, neto                                               |           | 5,192,517            | 4,825,896               |
| Partes relacionadas                                                    | 6         | 3,225,723            | 5,641,222               |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | 7         | 192,796,219          | 178,892,542             |
| Pagos anticipados                                                      |           | 10,132,726           | 3,804,965               |
| <b>Total de activo circulante</b>                                      |           | <b>401,059,354</b>   | <b>730,254,172</b>      |
| <b>Activo no circulante:</b>                                           |           |                      |                         |
| Instrumentos financieros derivados                                     |           | \$ -                 | 423,167                 |
| Mobiliario y equipo, neto                                              |           | 106,624              | 145,926                 |
| Propiedades de inversión                                               | 9         | 6,294,784,045        | 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        | 9,431,365            | 10,540,938              |
| Crédito mercantil                                                      | 8         | 78,593,087           | 78,593,087              |
| Activo intangible                                                      | 8         | 23,557,531           | 17,344,304              |
| Depósitos en garantía                                                  | 9         | 47,404,175           | 70,729,175              |
| <b>Total de activo no circulante</b>                                   |           | <b>6,462,066,139</b> | <b>5,806,032,812</b>    |
| <b>Total Activo</b>                                                    | <b>\$</b> | <b>6,863,125,493</b> | <b>6,536,286,984</b>    |
| <b>Pasivo circulante:</b>                                              |           |                      |                         |
| Obligaciones por arrendamientos circulantes                            | 11        | 10,288,826           | 7,500,578               |
| Proveedores y acreedores diversos                                      |           | 8,122,572            | 2,519,871               |
| Provisiones y pasivos acumulados                                       |           | 14,425,081           | 13,158,566              |
| Distribuciones por pagar                                               |           | -                    | 80,836,044              |
| Intereses por pagar                                                    | 10        | 9,596,293            | 8,253,444               |
| Partes relacionadas                                                    | 6         | 59,163,961           | 59,740,605              |
| Depósitos en garantía                                                  |           | 707,312              | 707,312                 |
| Anticipo de clientes                                                   |           | 12,833,283           | 12,393,499              |
| <b>Total de pasivo circulante</b>                                      | <b>\$</b> | <b>115,137,328</b>   | <b>185,109,919</b>      |
| <b>Pasivo a largo plazo:</b>                                           |           |                      |                         |
| Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes   | 11        | 150,037,156          | 157,259,744             |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes               | 10        | 1,484,435,024        | 1,482,063,553           |
|                                                                        |           | <b>1,634,472,180</b> | <b>1,639,323,297</b>    |
| <b>Total Pasivo</b>                                                    | <b>\$</b> | <b>1,749,609,508</b> | <b>1,824,433,216</b>    |
| <b>Patrimonio del fideicomiso:</b>                                     |           |                      |                         |
| Aportaciones al fideicomiso                                            |           | \$ 2,988,092,165     | 2,989,940,004           |
| Utilidades retenidas                                                   |           | 2,125,423,820        | 1,721,913,764           |
| <b>Total Patrimonio del Fideicomiso</b>                                |           | <b>5,113,515,985</b> | <b>4,711,853,768</b>    |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>                       | <b>\$</b> | <b>6,863,125,493</b> | <b>6,536,286,984</b>    |

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados  
Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022**

(Pesos)

|                                                           | Nota | Por los seis meses terminados al |                     | Por los tres meses terminados al |                     |
|-----------------------------------------------------------|------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                                           |      | 30 de junio de 2023              | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2023              | 30 de junio de 2022 |
| Ingresos por:                                             |      |                                  |                     |                                  |                     |
| Arrendamiento                                             |      | \$ 236,908,182                   | 205,988,122         | 119,604,201                      | 104,425,918         |
| Otros                                                     |      | 14,689,035                       | 5,747,202           | 7,414,709                        | 3,690,659           |
| <b>Total de ingresos</b>                                  |      | <b>251,597,217</b>               | <b>211,735,324</b>  | <b>127,018,910</b>               | <b>108,116,577</b>  |
| Gastos generales:                                         |      |                                  |                     |                                  |                     |
| Gastos administrativos                                    |      | 52,523,910                       | 22,958,295          | 26,866,380                       | 22,958,295          |
| Operativos                                                |      | 42,933,456                       | 48,768,534          | 22,215,354                       | 24,162,817          |
| Comisiones y honorarios                                   | 7    | 9,259,470                        | 13,094,421          | 5,890,701                        | 4,996,543           |
| Predial                                                   |      | 3,933,572                        | 3,472,885           | 1,990,049                        | 1,736,409           |
| Depreciación por derechos de uso                          |      | 1,109,572                        | -                   | 554,786                          | -                   |
| Depreciación                                              |      | 39,302                           | 90,024              | 19,083                           | 45,012              |
| Otros                                                     |      | 1,933,471                        | 4,110,564           | 1,279,235                        | 1,669,934           |
| <b>Total de gastos generales</b>                          |      | <b>111,732,753</b>               | <b>92,494,723</b>   | <b>58,815,588</b>                | <b>55,569,011</b>   |
| Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión | 9    | 299,907,319                      | (62,173,231)        | 39,108,162                       | 3,888,083           |
| Costo financiero:                                         |      |                                  |                     |                                  |                     |
| Gasto por intereses                                       |      | (48,913,883)                     | (35,367,927)        | (31,327,598)                     | (16,138,193)        |
| Ingreso por intereses                                     |      | 4,817,892                        | 2,151,648           | 2,784,955                        | 939,285             |
| Ganancia en cambios, neta                                 |      | 76,677                           | 4,354               | 70,111                           | 1,712               |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros           |      | (2,794,638)                      | (2,227,570)         | (1,185,736)                      | (1,185,736)         |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión          |      | 10,552,225                       | 19,006,215          | 2,685,970                        | 10,263,893          |
| Costo financiero, neto                                    |      | (36,261,727)                     | (16,433,280)        | (26,972,298)                     | (6,119,039)         |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                          |      | <b>\$ 403,510,056</b>            | <b>40,634,090</b>   | <b>80,339,186</b>                | <b>50,316,610</b>   |

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados  
Por los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Pesos)**

|                                      | Nota | Aportaciones al fideicomiso | Utilidades retenidas | Total                |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 1 de enero de 2022</b>  |      | <b>\$ 2,869,984,046</b>     | <b>1,364,038,649</b> | <b>4,234,022,695</b> |
| Aumento de patrimonio                | 12   | 113,154,417                 | -                    | 113,154,417          |
| Pérdida neta consolidada             |      | -                           | 40,634,090           | 40,634,090           |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2022</b> |      | <b>\$ 2,983,138,463</b>     | <b>1,404,672,739</b> | <b>4,387,811,202</b> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022     |      | 2,989,940,004               | 1,721,913,764        | 4,711,853,768        |
| Recompra de CBFIs                    | 12   | (1,847,839)                 | -                    | (1,847,839)          |
| Utilidad neta consolidada            |      | -                           | 403,510,056          | 403,510,056          |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2023</b> |      | <b>\$ 2,988,092,165</b>     | <b>2,125,423,820</b> | <b>5,113,515,985</b> |

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados**  
**Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 2023 y 2022**  
**(Pesos)**

|                                                                         | Nota | 30 de junio de 2023  | 30 de junio de 2022  |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Actividades de operación:                                               |      |                      |                      |
| <b>Utilidad neta consolidada del período</b>                            | \$   | <b>403,510,056</b>   | <b>40,634,090</b>    |
| Ajustes por:                                                            |      |                      |                      |
| Depreciación por derechos de uso                                        |      | 1,109,572            | -                    |
| Depreciación                                                            |      | 39,302               | 90,024               |
| Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión               | 9    | (299,907,319)        | 62,173,231           |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros                         |      | 2,794,638            | 2,227,570            |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión                        |      | (10,552,225)         | (19,006,215)         |
| Intereses a favor                                                       |      | (4,817,892)          | (2,151,648)          |
| Partida relacionada con actividades de financiamiento:                  |      |                      |                      |
| Intereses a cargo                                                       |      | 48,913,883           | 35,367,927           |
| <b>Subtotal</b>                                                         |      | <b>141,090,015</b>   | <b>119,334,979</b>   |
| Cuentas por cobrar, neto                                                |      | (366,621)            | (4,583,257)          |
| Partes relacionadas                                                     |      | 1,838,855            | (6,800,920)          |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado  |      | (13,903,677)         | (7,895,998)          |
| Pagos anticipados                                                       |      | (6,327,761)          | (4,032,413)          |
| Proveedores y acreedores diversos                                       |      | 5,602,702            | (43,060,808)         |
| Provisiones y pasivos acumulados                                        |      | 1,266,514            | 9,425,982            |
| Intereses por pagar                                                     |      | 1,342,849            | 897,145              |
| Anticipos de clientes                                                   |      | 439,784              | 344,317              |
| <b>Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación</b>   |      | <b>130,982,660</b>   | <b>63,629,027</b>    |
| Actividades de inversión:                                               |      |                      |                      |
| Adquisiciones de propiedades de inversión*                              |      | (318,212,122)        | (154,703,930)        |
| Intereses capitalizados en propiedades de inversión                     |      | (33,383,550)         | (49,713,087)         |
| Adquisición de marcas                                                   |      | (6,019,085)          | -                    |
| Adquisición de intangible                                               |      | (194,142)            | -                    |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión                        |      | 10,552,225           | 19,006,215           |
| Intereses cobrados                                                      |      | 4,817,892            | 2,151,648            |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>     |      | <b>(342,438,782)</b> | <b>(183,259,154)</b> |
| Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento         |      | (211,456,122)        | (119,630,127)        |
| Actividades de financiamiento:                                          |      |                      |                      |
| Distribuciones pagadas                                                  |      | (80,836,044)         | (77,401,524)         |
| Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados                          |      | (1,847,839)          | -                    |
| Adquisición de negocio                                                  |      | -                    | (21,373,424)         |
| Intereses pagados                                                       |      | (41,073,701)         | (16,577,795)         |
| Pagos de pasivos por arrendamiento                                      |      | (12,163,672)         | (7,616,524)          |
| <b>Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento</b> |      | <b>(135,921,256)</b> | <b>(122,969,267)</b> |
| Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                  |      | (347,377,378)        | (242,599,394)        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:                                    |      |                      |                      |
| Al principio del periodo                                                |      | 537,089,547          | 958,801,718          |
| <b>Al final del periodo</b>                                             | \$   | <b>189,712,169</b>   | <b>716,202,324</b>   |
| <b>Transacciones que no requirieron efectivo:</b>                       |      |                      |                      |
| Aportación de inmuebles a cambio de CBFi's emitidos                     | 12   | -                    | <b>113,154,417</b>   |

\*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.



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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(1) Entidad que reporta-**

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

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Hasta el 13 de mayo de 2022, los servicios administrativos fueron proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. (hasta entonces “El Administrador”).

La información financiera consolidada intermedios condensados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los seis y tres meses terminados al 30 de junio 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 del 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 2022 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 30 de junio 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 valuar 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 valuar 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

|             |    | 30/06/2023         | 31/12/2022         |
|-------------|----|--------------------|--------------------|
| Efectivo    | \$ | 41,139,453         | 99,296,785         |
| Inversiones |    | 148,572,716        | 437,792,762        |
|             | \$ | <b>189,712,169</b> | <b>537,089,547</b> |

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

**(5) CBFIs -**

Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso mantiene en circulación 223,127,497 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 30 de junio de 2023 y 31 diciembre de 2022 se muestran a continuación:

|                                  |    | 30/06/2023       | 31/12/2022       |
|----------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b><u>Cuentas por cobrar</u></b> |    |                  |                  |
| U-Storage Viaducto, S.A. de C.V. | \$ | 1,606,740        | 2,391,339        |
| Opebodegas, S.A. de C.V.         |    | 254,893          | 1,592,782        |
| U-Storage Puebla, S.A. de C.V.   |    | 721,398          | 702,329          |
| Otros                            |    | 642,692          | 954,771          |
|                                  | \$ | <b>3,225,723</b> | <b>5,641,221</b> |

|                                                |    | 30/06/2023        | 31/12/2022        |
|------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b><u>Cuentas por pagar</u></b>                |    |                   |                   |
| Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.  | \$ | 19,786,902        | 20,363,546        |
| Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V. |    | 39,377,059        | 39,377,059        |
|                                                | \$ | <b>59,163,961</b> | <b>59,740,605</b> |

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

|                                    |    | 30/06/2022       |
|------------------------------------|----|------------------|
| <b><u>Contraprestación de:</u></b> |    |                  |
| Administración Base                | \$ | 1,437,686        |
| Desarrollo                         |    | 1,536,428        |
| Administración de Inmuebles        |    | 7,066,153        |
|                                    | \$ | <b>5,303,778</b> |

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

|                                    |    | 30/06/2022        |
|------------------------------------|----|-------------------|
| <b><u>Contraprestación de:</u></b> |    |                   |
| Administración Base                | \$ | 5,750,745         |
| Desarrollo                         |    | 4,918,667         |
| Administración de Inmuebles        |    | 7,066,153         |
|                                    | \$ | <b>20,065,229</b> |



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

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

|                                            | 30/06/2023            | 31/12/2022         |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Impuesto al Valor Agregado por recuperar * | \$ 190,105,678        | 176,306,332        |
| Impuesto Sobre la Renta retenido           | 2,068,737             | 1,964,406          |
| Deudores diversos                          | 621,804               | 621,804            |
|                                            | <b>\$ 192,796,219</b> | <b>178,892,542</b> |

(\*) 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:

|                                                   | 30/06/2023 |
|---------------------------------------------------|------------|
| Activos adquiridos:                               |            |
| Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage | 17,344,304 |
| Total de la contraprestación                      | 95,937,391 |
| Crédito mercantil al 30 de junio de 2023          | 78,593,087 |

En junio de 2023, FIBRA Storage adquirió servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox por \$6,019,085.

Al 30 de junio de 2023, FIBRA Storage tiene activos intangibles con vida útil definida como se muestra a continuación:

|                     | 30/06/2023 |
|---------------------|------------|
| Activos adquiridos: |            |
| Página Web          | 194,142    |

**(9) Propiedades de inversión-**

**a) Anticipos-**

Al 30 de junio 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 segundo 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:

|                                           | 30/06/2023           | 31/12/2022           |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Terrenos                                  | 605,727,204          | 584,634,012          |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas | 151,356,841          | 151,356,841          |
| Edificios                                 | 5,537,700,000        | 4,889,300,000        |
| <b>\$</b>                                 | <b>6,294,784,045</b> | <b>5,620,290,853</b> |

Los movimientos del portafolio al 30 de junio de 2023 fueron como sigue:

|                                  | 30/06/2023              |
|----------------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero 2023 | 5,620,290,853           |
| Adquisiciones                    | 200,955,168             |
| Construcción en proceso(*)       | 173,630,706             |
| Revaluación del ejercicio        | 299,907,319             |
| <b>Saldo final</b>               | <b>\$ 6,294,784,045</b> |

\* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

#### **d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-**

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Revaluación del período por las propiedades de inversión”. Al 30 de junio de 2023 y 2022, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$299,907,319 y una minusvalía por \$62,173,231, 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 30 de junio 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 30 de junio 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                                  | 30/06/2023           | 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   | TIIIE 28 días +<br>150 puntos<br>base | 329,000,000          | 329,000,000          |
| <b>Total de emisión de bonos verdes</b> |                  |             |                                       | <b>1,500,000,000</b> | <b>1,500,000,000</b> |
| (-) costos de emisión de deuda          |                  |             |                                       | <b>(15,564,976)</b>  | <b>(17,936,447)</b>  |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>     |                  |             |                                       | <b>1,484,435,024</b> | <b>1,482,063,553</b> |
| Intereses por pagar (devengados)        |                  |             |                                       | <b>9,596,293</b>     | <b>8,253,444</b>     |
| <b>Total de deuda</b>                   |                  |             |                                       | <b>1,494,031,317</b> | <b>1,490,316,997</b> |

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de junio 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 periodos de 5 a 20 años.

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

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

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

|                                                               | 30/06/2023            | 31/12/2022         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo               | 160,325,982           | 164,760,322        |
| Menos vencimientos circulantes                                | (10,288,826)          | (7,500,578)        |
| Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes | <b>\$ 150,037,156</b> | <b>157,259,744</b> |

Al 30 de junio de 2023, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

| Pasivo por arrendamiento | 30/06/2023            | 31/12/2022         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Saldo inicial            | 164,760,322           | 153,258,456        |
| Adiciones                | -                     | 16,019,743         |
| Pagos                    | (12,163,672)          | (18,064,366)       |
| Intereses devengados     | 7,729,332             | 13,546,489         |
| Saldo final              | <b>\$ 160,325,982</b> | <b>164,760,322</b> |

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

## (12) Aportaciones al Fideicomiso-

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

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2023 asciende a \$2,989,092,165 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 CBFÍ's 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 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 72,908,602. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como "Vasconcelos".
- Con fecha 03 de marzo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,635,792 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 31,243,625. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".

- d) 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 30 de junio de 2023, se han recomprado un total de 341,778 CBFIs, por un importe de \$1,847,839 (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 | (341,778)          | (1,847,839)          |
| CBFIs en circulación al 30 de junio de 2023              | <b>223,127,497</b> | <b>2,988,092,165</b> |

### **(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 reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvencción, 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 22 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 y se tuvo por presentadas mediante auto del pasado 20 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 29 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de p\$2.5 millones. 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. Aunque en la sesión del pasado 19 de abril de 2023 se determinó por los Magistrados del Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el aplazar la discusión de resolución se fijó fecha de sesión para el pasado 3 de mayo de 2023, en la cual se resolvió conceder el amparo a favor del Fideicomiso CIB/572 en contra de la sentencia del de la Quinta Sala Civil del pasado 29 de agosto de 2022, a fin de dejar sin efecto el cumplimiento forzoso de la compraventa y ordenando se dictara nueva sentencia por dicha Sala Civil otorgando plena jurisdicción únicamente para efectos de resolver lo relativo a la rescisión del contrato, conforme a lo cual, dicha Sala emitió nueva resolución el pasado 1 de junio de 2023 en cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal Colegiado a fin de revocar su sentencia del pasado 29 de agosto de 2022 y dejar sin efecto la acción principal de la Actora en la cual se ordenaba el cumplimiento forzoso del inmueble y conforme a la plenitud de jurisdicción resolver que no procedía la rescisión del contrato de compraventa, por lo que el pasado 4 de julio de 2023, se interpuso nuevamente amparo directo en contra de dicha sentencia dictada por la Quinta Sala Civil a efecto de resolver únicamente sobre la rescisión del contrato de arrendamiento, dicha demanda de amparo se encuentra actualmente en análisis y pendiente de resolución. Conforme a lo anterior, nuestro equipo de consultores legales, continua dando seguimiento a dicho procedimiento, esperando tener una resolución respecto a la rescisión en un periodo aproximado de 4 meses a partir de la fecha de su presentación. No se omite hacer mención que dicho amparo ya no tiene que resolver sobre la acción de cumplimiento forzoso de la compraventa del inmueble, ya que dicha sentencia se cumplió conforme a lo ordenado por el Tribunal Colegiado.

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.

\*\*\*\*