



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2024

Ciudad de México a 25 de febrero de 2025.- 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 cuarto trimestre de 2024, 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\$"), amenos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 41 propiedades, de las cuales 32 se encuentran en operación — 23 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos 9 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 4T24 es de 193,952 m2, de los cuales 186,048, m2 son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 55,860 m2. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 249,812 m2.
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 81.7%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.3% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$368.6 (1.5% TsT y 6.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$301.2 (4.7% TsT y 15.1% AsA).
- ✓ Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$174.4 millones, de los cuales P\$165.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 4T24 fue de P\$134.5 millones, lo que representa un margen de 77.1% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$97.6 millones (56.0% con respecto a los ingresos).
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA ("AMEFIBRA FFO") cerró el periodo en P\$147.3¹ millones (84.5% margen AMEFIBRA FFO).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$120.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.1 millones, en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibra Storage. No obstante, lo anterior, los resultados reales que se obtengan podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. Fibra Storage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

CUARTO TRIMESTRE 2024

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen del Año 2024.....	5
Resumen Financiero de Fibra Storage	6
Resumen del Portafolio	7
Portafolio Operativo	8
Portafolio Mismas Propiedades	11
Portafolio en Desarrollo	12
Información Financiera y Bursátil	13
Glosario	14
Eventos Relevantes	15
Métricas Financieras 4T24	16
Información de nuestro Estado de Resultados	21
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	22
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	23

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE REPORTA UN SÓLIDO CUARTO TRIMESTRE, CONSOLIDANDO LOS POSITIVOS RESULTADOS DEL AÑO 2024 EN INCREMENTO DE INGRESOS Y AUMENTO DE RENTABILIDAD, LOGRADOS A TRAVÉS DE UNA EFECTIVA GESTIÓN EN TODO EL PROCESO, DESDE LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES PARA EL CRECIMIENTO, APERTURA Y EXPANSIÓN DE SUCURSALES, INCREMENTO EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS, DISPONIBLES Y OCUPADOS E INNOVANDO CON NUEVOS CONCEPTOS COMO EL “HUB STORAGE”.

Con ingresos en el cuarto trimestre de \$174 millones, que sumaron para alcanzar los \$650 millones en el año, 22% de crecimiento con respecto al año anterior, con un ingreso operativo neto (NOI) en el trimestre de \$135 millones, \$509 millones en el año, representando un 78% de los ingresos, un EBITDA de \$98 millones en el trimestre y \$365 millones en el año, con un crecimiento de 33%, llegando a un margen EBITDA de 56%, 4 puntos porcentuales mayor al año anterior y un Amefibra FFO de \$147 millones en el trimestre y \$419 millones en 2024, 64% en relación a los ingresos. Las cifras de Ingresos, NOI y EBITDA mencionadas, no incluyen \$45.5 millones de ingresos extraordinarios obtenidos en el año, el único indicador que si los incluye es el Amefibra FFO.

En el año se adquirieron 2 terrenos para desarrollar nuevas sucursales en la ciudad de Monterrey, N.L., se incrementó el área construida en más de 10 mil metros cuadrados, para llegar a 193,952 metros cuadrados totales construidos, incremento generado principalmente por las expansiones de las sucursales Cuajimalpa, Interlomas y la apertura de la nueva sucursal Añil, Granjas México. Por segundo año consecutivo se incrementó el área rentada en más de 16,800 metros cuadrados, con lo que al cierre del año se tienen 152,032 metros cuadrados rentados, lo que representó un 81.7% de ocupación total, 2.4 puntos porcentuales mayor al trimestre anterior y 6 puntos porcentuales mayor al cierre del año pasado.

Fibra Storage al cierre de 2024, cuenta con un portafolio de 41 propiedades propias, 32 sucursales en operación y 9 terrenos para continuar el desarrollo, con lo que el potencial del área bruta rentable (ABR) del portafolio es de 249,812 metros cuadrados. De las 32 sucursales que se encuentran en operación, 21 están estabilizadas, es decir, con un % de ocupación mayor al 85% y 11 en proceso de estabilización. Por los avances logrados en 2024, la capacidad de incrementar las tarifas por arriba de la inflación y las inversiones en las propiedades existentes y en desarrollo, el valor de las propiedades de inversión al final del año alcanzó los \$7,366 millones, un valor 10% mayor al año anterior.

Pensando en nuestros clientes, mostrando un espíritu innovador, ampliamos nuestra oferta de servicios con el “HUB Storage”, solución que ofrece en la misma ubicación, espacios para la renta de mini-bodegas y “co-working”. Pensando en nuestros inversionistas, se recompraron en el año más de 7.7 millones de CBFI's, con lo que se incrementó la participación por certificado en 2.7% y por los resultados fiscales del 2024, el dividendo a repartir es 2.6 veces el dividendo distribuido en 2023.

Agradezco mucho a todos nuestros clientes e inversionistas, por su confianza y a nuestros colaboradores por su dedicación y compromiso, que hicieron posible el logro de estos resultados en 2024, lo que nos incentiva a seguir trabajando para continuar mejorando cada día.

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 25 de febrero de 2025 – 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 las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados operativos y financieros del cuarto trimestre de 2024 (“4T24”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por sus siglas 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 doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2023 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales auditados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.



NUESTRO CUARTO TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 41 propiedades, de las cuales 32 se encuentran en operación - 23 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos 9 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T24 es de 193,952 m², de los cuales 186,048 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 55,860 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 249,812 m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 81.7%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 79.3% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$368.6 (1.5% TsT y 6.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$301.2 (4.7% TsT y 15.1% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$174.4 millones, de los cuales P\$165.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T24 fue de P\$134.5 millones, lo que representa un margen de 77.1% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$97.6 millones (56.0% con respecto a los ingresos).
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA (“AMEFIBRA FFO”) cerró el periodo en P\$147.3 millones (84.5% margen AMEFIBRA FFO).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$120.0 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.1 millones, en el trimestre.

RESUMEN DEL AÑO 2024



NUESTRO 2024 EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el año 2024 con 41 propiedades, de las cuales 32 se encuentran en operación - 23 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos 9 terrenos para futuro desarrollo, comparadas con el año 2023 que terminó con 38 propiedades, de las cuales 31 se encontraban en operación - 21 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización y con 7 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable ("ABR" o "GLA") construida al 2024 es de 193,952 m² (5.6% AsA) de los cuales 186,048 m² son operativos, comparados con 178,504 m² al cierre de 2023. El Área Bruta Rentable en desarrollo al 2024 lo estimamos en 55,860 m² (14.2% AsA). De tal manera que nuestro GLA potencial al cierre de 2024 es de 249,812 m² comparados con 232,645 m² del año anterior.
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 81.7%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.7% al año anterior. Este incremento se debió a las estrategias de precios y metros agregados en el año. El % de ocupación del portafolio mismas propiedades al cierre del año fue de 87.5%, comparado con 86.7% del año anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual al cierre de año fue P\$368.6 (6.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible ("RevPaM" - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$301.2 (15.1% AsA).
- ✓ Los Ingresos Totales del 2024 alcanzaron P\$696.3 millones (30.6% AsA), de los cuales P\$616.8 millones (22.3% AsA) corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto ("NOI" por sus siglas en inglés), para el 2024 fue de P\$509.4 millones (24.7% AsA), lo que representa un margen de 78.3% sobre Ingresos Totales, 1.6 puntos porcentuales mayor que el año anterior¹.
- ✓ El EBITDA del año fue de \$365.3 millones (32.6 %AsA), margen EBITDA de 56.1%, 4.4 puntos porcentuales mayor que el año anterior¹.
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación AMEFIBRA ("AMEFIBRA FFO") cerró el año en P\$418.4 millones (80.3% AsA), 64.3% de margen AMEFIBRA FFO² en 2024.
- ✓ En el 2024 el valor de nuestras Propiedades de Inversión alcanzó los \$7,366 millones, en el periodo reconocimos una plusvalía de P\$303.2 millones, plusvalía que se compara con \$388.7 millones del año anterior.

¹ En el NOI y EBITDA no se consideraron los ingresos y gastos extraordinarios, que son: En el 3T24 el ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones fue de P\$31.8M, en el 2T24 el ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio de San Antonio y otros fue de P\$13.7M y en el 1T23 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$540k.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$20.8 y P\$51.1 millones en el 2024 y 2023, respectivamente

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores financieros P\$	4T24	3T24	4T23	Δ% TsT (4T24 vs. 3T24)	Δ% AsA (4T24 vs. 4T23)
Ingresos Totales ¹	174,379,799	198,315,387	145,061,414	(12.1%)	20.2%
NOI ²	134,501,993	131,646,794	111,504,538	2.2%	20.6%
EBITDA ²	97,619,562	95,172,029	74,786,484	2.6%	30.5%
AMEFIBRA FFO	147,284,401	108,031,410	70,710,818	36.3%	108.3%
Utilidad Neta	213,597,382	238,060,298	103,946,004	(10.3%)	105.5%

¹ Se incluyen P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T24.
² No incluye P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones y \$2.0M de gastos por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24.

Indicadores financieros P\$	4T24	3T24	4T23	Δ% TsT (4T24 vs. 3T24)	Δ% AsA (4T24 vs. 4T23)
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,259,463	430,529,056	775,730,645	64.3%	(8.8%)
Impuestos por recuperar	84,776,786	85,858,835	204,707,472	(1.3%)	(58.6%)
Propiedades de Inversión	7,365,591,065	7,154,533,749	6,683,276,057	2.9%	10.2%
Total Activo	8,297,158,755	8,127,838,955	7,817,602,981	2.1%	6.1%
Pasivo por Arrendamiento	142,942,307	146,079,775	155,399,485	(2.1%)	(8.0%)
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,413,025,402	6,421,918,073	6,024,788,837	(0.1%)	6.4%

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

El portafolio se conforma por cuarenta y un propiedades, de las cuales treinta y dos se encuentran operando (veintitrés están estabilizadas y nueve en proceso de estabilización), nueve son terrenos para futuro desarrollo.

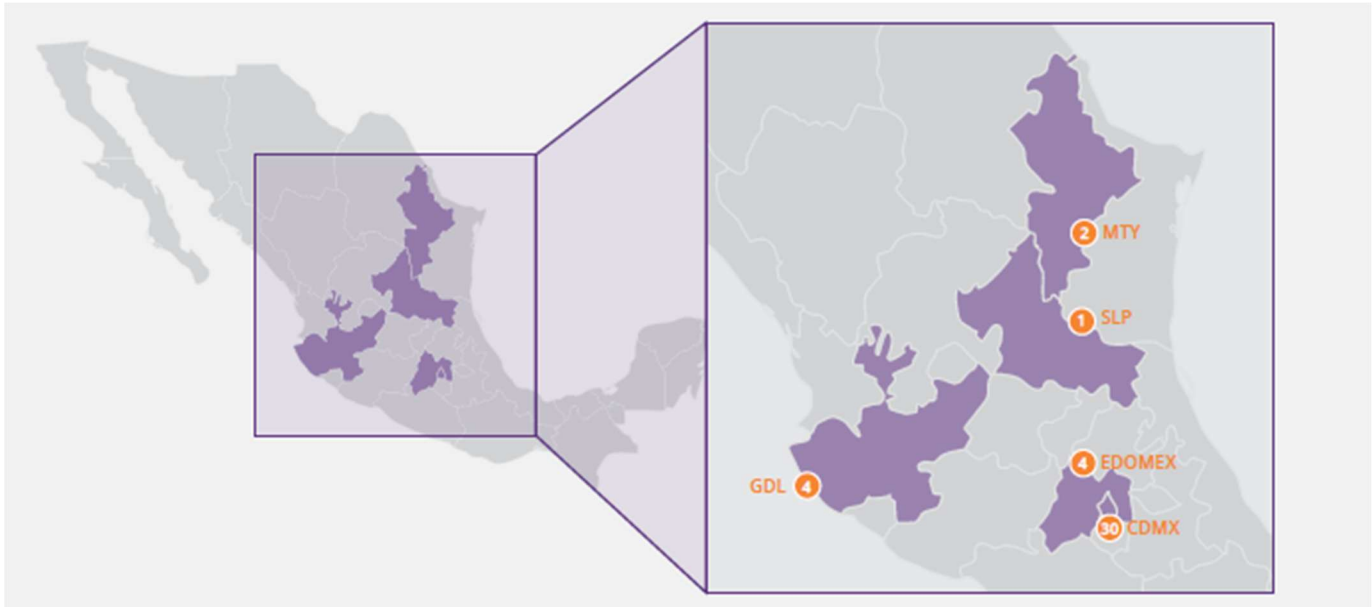
Consideramos una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación durante un mes completo.

Estabilizada			
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Anzures	Estabilizada	CDMX
2	Circuito	Estabilizada	CDMX
3	Del Valle	Estabilizada	CDMX
4	Imán	Estabilizada	CDMX
5	Lindavista	Estabilizada	CDMX
6	México-Tacuba	Estabilizada	CDMX
7	Narvarte	Estabilizada	CDMX
8	Periférico	Estabilizada	CDMX
9	Revolución	Estabilizada	CDMX
10	Roma	Estabilizada	CDMX
11	San Antonio	Estabilizada	CDMX
12	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
13	Tepeyac	Estabilizada	CDMX
14	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX
15	Universidad	Estabilizada	CDMX
16	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
17	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
18	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX

Estabilizada			
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
19	Aviación ²	Estabilizada	GDL
20	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
21	Mariano Otero ^{1 2}	Estabilizada	GDL
22	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
23	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

En estabilización			
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
24	Añil	En estabilización	CDMX
25	Condesa	En estabilización	CDMX
26	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
27	Insurgentes Sur	En estabilización	CDMX
28	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
29	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
30	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
31	Lerma II	En estabilización	EDOMEX
32	Interlomas	En estabilización	EDOMEX

Terreno			
No.	Sucursal	Situación	Ubicación
33	Anahúac	Terreno	CDMX
34	Cuemanco	Terreno	CDMX
35	Eje Central	Terreno	CDMX
36	Escandón	Terreno	CDMX
37	Periférico 3421	Terreno	CDMX
38	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
39	Plutarco	Terreno	CDMX
40	Garza Sada	Terreno	MTY
41	Puerta de Hierro	Terreno	MTY



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

Límite de responsabilidad Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como “estimamos”, “proyectamos”, “planeamos”, “creemos”, “esperamos”, “anticipamos”, “trataremos”, y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Al cierre del 4T24, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 249,812m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 4T24 están valuadas en P\$7,365 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$637 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	4T24	3T24
Activos/propiedades	7,209,555,168	6,998,413,058
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	156,035,897	156,120,691
Total Propiedades de Inversión	7,365,591,065	7,154,533,749
Intereses capitalizados durante el periodo	5,054,584	5,274,841

*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 4T24 tenemos treinta y dos propiedades en operación: veintitrés estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	193,952	189,536	189,497	183,638	183,724	5.6%	2.3%
GLA Disponible (m ²).	186,048	185,837	182,517	179,116	178,504	4.2%	0.1%
GLA Ocupado (m ²).	152,032	147,293	142,952	136,261	135,202	12.4%	3.2%
Move In (m ²)	23,299	23,646	24,913	19,767	21,425	8.7%	(1.5%)
Move In neto (m ²)	4,739	4,340	6,691	1,059	3,626	30.7%	9.2%
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	81.7%	79.3%	78.3%	76.1%	75.7%	597 pbs	246 pbs
Bodegas Disponibles	18,763	18,764	18,633	18,426	18,378	2.1%	0.0%
Bodegas Ocupadas	15,965	15,604	15,183	14,597	14,290	11.7%	2.3%
Move In (Bodegas)	2,062	2,166	2,205	2,027	2,038	1.2%	(4.8%)
Move In neto (Bodegas)	361	421	586	307	446	(19.1%)	(14.3%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	85.1%	83.2%	81.5%	79.2%	77.8%	733 pbs	193 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	368.6	363.1	354.4	357.2	345.6	6.7%	1.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	301.2	287.8	277.5	271.7	261.8	15.1%	4.7%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	56,042	53,478	50,657	48,669	46,730	19.9%	4.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	362.3	359.5	351.1	349.3	341.9	6.0%	0.8%

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

⁽¹⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

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

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



MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el cuarto trimestre con 15,965 clientes en la FIBRA. El 78.8% 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 28.2 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,739 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.2% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

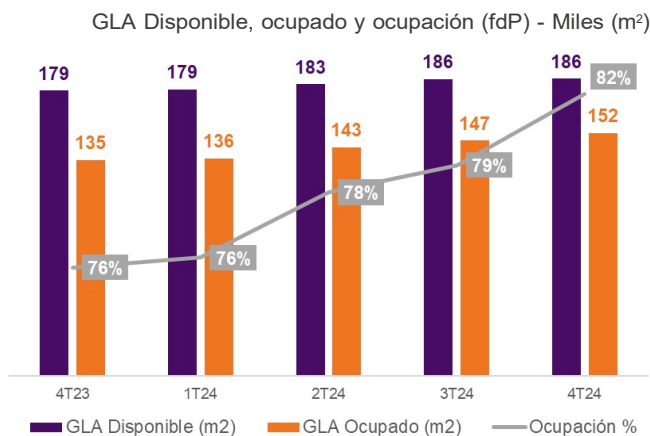


CAPEX

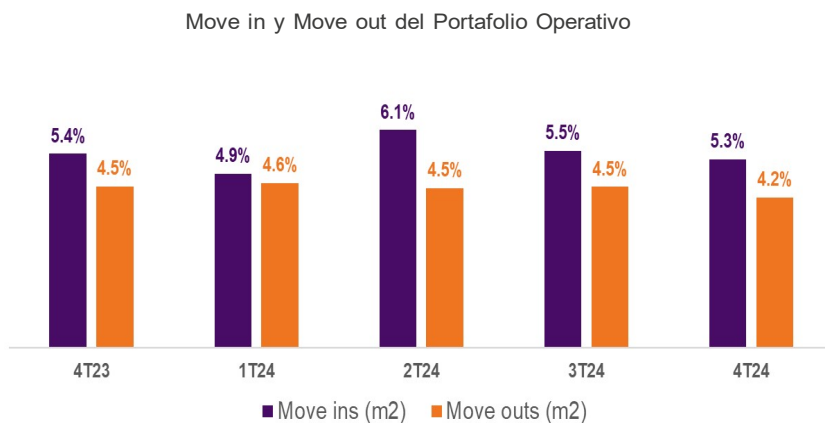
Durante el 4T24 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$41.8 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

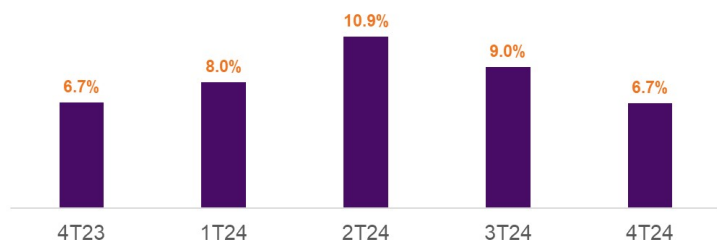


Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)



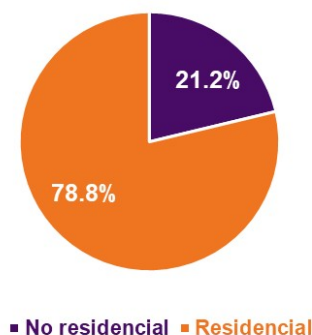
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

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



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 4T24



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,295	33,276	33,277	33,294	33,298	0.0%	0.1%
GLA Disponible (m ²)	33,295	33,276	33,277	33,294	33,298	0.0%	0.1%
GLA Ocupado (m ²)	29,144	28,911	28,325	28,001	28,854	1.0%	0.8%
Move In (m ²)	3,743	3,690	3,555	2,694	3,315	12.9%	1.4%
Move In neto (m ²)	233	586	324	(853)	(38)	NA	(60.1%)
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	87.5%	86.9%	85.1%	84.1%	86.7%	88 pbs	65 pbs
Bodegas Disponibles	3,076	3,077	3,079	3,079	3,079	(0.1%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,744	2,728	2,685	2,669	2,695	1.8%	0.6%
Move In (Bodegas)	285	293	279	263	300	(5.0%)	(2.7%)
Move In neto (Bodegas)	16	43	16	(26)	19	(15.8%)	(62.8%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	89.2%	88.7%	87.2%	86.7%	87.5%	168 pbs	55 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	384.4	379.2	375.5	384.1	367.5	4.6%	1.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	336.4	329.4	319.6	323.0	318.5	5.6%	2.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	11,202	10,963	10,636	10,755	10,605	5.6%	2.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	366.1	363.2	359.7	362.0	354.3	3.3%	0.8%

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

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

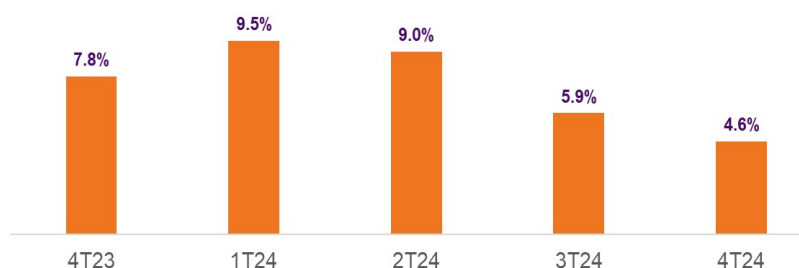
⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

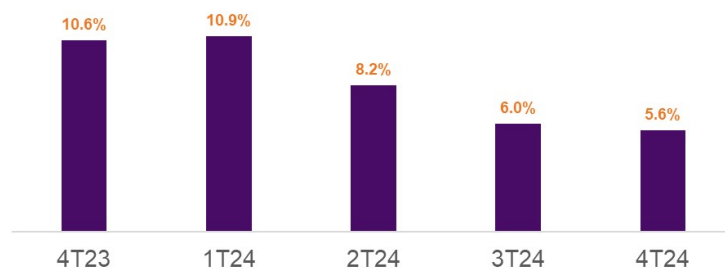
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

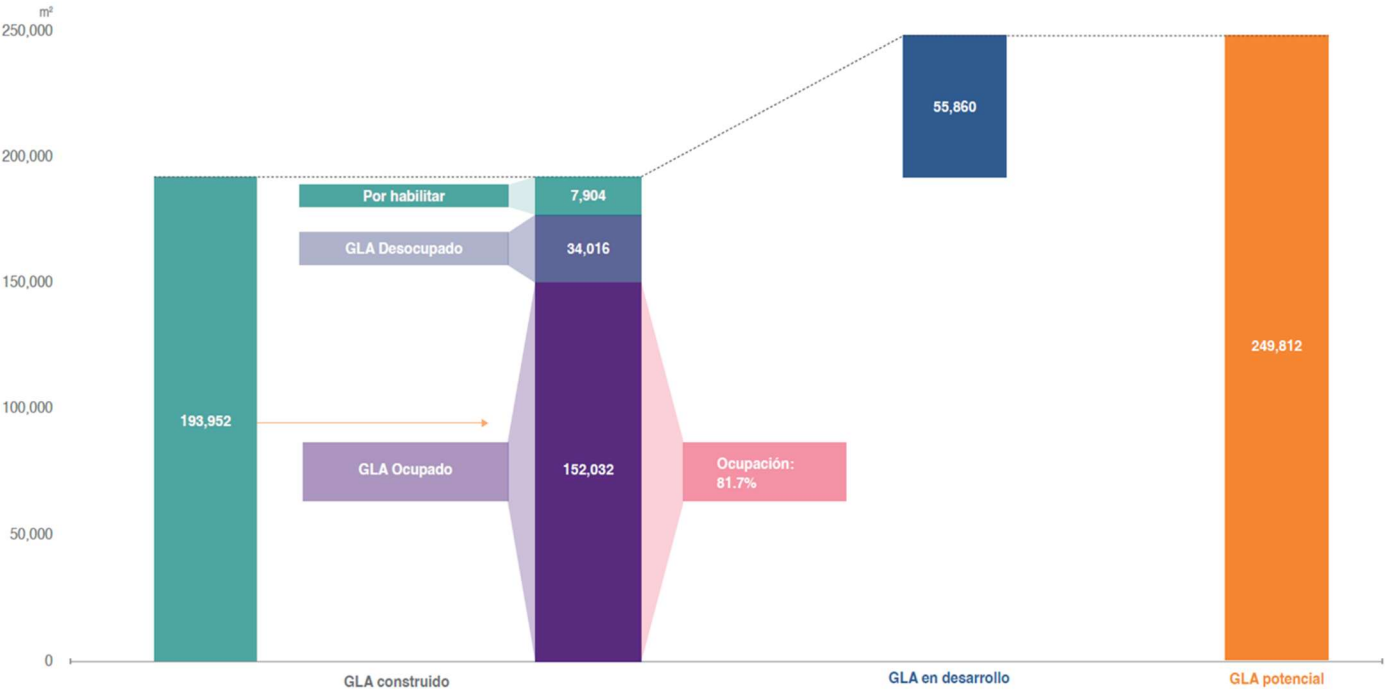


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 55,860m2, una vez completado representará un incremento de 28.8% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 7,904 m2 que están contruidos (Core & Shell) pero todavía no están habilitados, por lo que, no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2025 al 2027. Estimamos un CAPEX de P\$971 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 4T24 invertimos en CAPEX P\$44 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



Por habilitar significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA Y BURSÁTIL

Información Bursátil - FdP	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23
Precio de CBFI (P\$)	18.25	16.15	15.36	17.70	17.45
CBFIs en circulación	259,405,362	259,563,113	266,208,199	266,436,901	266,646,801
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	7,462,223	7,304,472	659,386	430,684	220,784
CBFIs en tesorería ¹	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415	33,132,415
AMEFIBRA FFO por CBFI (P\$)	0.57	0.42	0.33	0.20	0.27
NAV por CBFI ² (P\$)	24.8	24.1	22.4	21.9	21.7
P/BV	0.74x	0.65x	0.65x	0.77x	0.77x

Cifras históricas

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

² Es el resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión incluyendo el Valor Razonable de las propiedades arrendadas+ Efectivo y equivalentes de efectivo + Inversiones disponibles – Saldo Deuda Financiera – Pasivo por Arrendamiento) dividido por CBFIs en circulación.

Indicadores *	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% TsT (4T24 vs. 3T24)	Δ% AsA (4T24 vs. 4T23)
GLA Construido (m ²)	193,952	189,536	189,497	183,638	183,724	5.6%	2.3%
GLA Disponible (m ²)	186,048	185,837	182,517	179,116	178,504	4.2%	0.1%
Total Estabilizada (m ²)	131,185	123,985	123,946	116,720	116,520	12.6%	5.8%
Total Por Estabilizar (m ²)	54,864	61,852	58,571	62,396	61,984	(11.5%)	(11.3%)
GLA Ocupado (m ²)	152,032	147,293	142,952	136,261	135,202	12.4%	3.2%
Ocup. Estabilizada (m ²)	120,559	112,456	111,530	102,785	104,276	15.6%	7.2%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	31,473	34,837	31,422	33,476	30,926	1.8%	(9.7%)
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	81.7%	79.3%	78.3%	76.1%	75.7%	597 pbs	246 pbs
Ocupación (% - Unidades)	85.1%	83.2%	81.5%	79.2%	77.8%	733 pbs	193 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	368.6	363.1	354.4	357.2	345.6	6.7%	1.5%
RevPaM (P\$) ⁽³⁾	301.2	287.8	277.5	271.7	261.8	15.1%	4.7%

*Cifras históricas

¹ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

³ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.



GLOSARIO

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

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

- GLA por habitar:** Significan aquellos metros rentables en los cuales está totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.
- GLA operativo/disponible:** consideramos aquellos metros rentables que están listos para ser rentados como minibodegas.
- GLA construido:** 1+2
- GLA en desarrollo:** aquellos metros rentables en los cuales la obra se encuentra en proceso de desarrollo anterior a la edificación Core & Shell
- 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)

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/bodegas rentadas al final de un periodo, calculado sobre la capacidad disponible.

Portafolio Mismas Propiedades ("PMP"), significa el resultado operativo de una muestra de sucursales estabilizadas, con ocupaciones mayores al 85% y que en el último año no han sido objeto de expansión o reducción material y no son 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

Durante el Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- ✓ El 14 de octubre de 2024, FIBRA Storage Anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su Tesorería del Fondo de Recompra.
- ✓ El 25 de octubre de 2024, FIBRA Storage Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2024.
- ✓ El 8 de noviembre de 2024, FIBRA Storage Anuncia al Público Inversionista sobre la Contratación de Formador de Mercado.
- ✓ El 19 de diciembre de 2024, FIBRA Storage Anuncia la Colocación y puesta en Circulación de CBFIs de su Tesorería del Fondo de Recompra.

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- ✓ El 8 de enero de 2025, FIBRA Storage Anuncia la Apertura de la Nueva Sucursal Denominada Añil.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

+52 (55) 5351 2328 / + 52 (55) 4164 1466

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 4T24

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Histórico	
	4T24	4T23
Total de ingresos	174,379,799	145,061,414
(-) Gastos operativos	30,840,326	25,026,849
(-) Gasto predial	2,366,007	2,001,065
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	6,671,473	6,528,962
Ingreso Operativo Neto (NOI)	134,501,993	111,504,538
<i>Margen NOI</i>	77.1%	76.9%

Utilidad neta consolidada	213,597,382	103,946,004
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	120,016,933	33,677,204
(+) Depreciación	692,456	576,454
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,017,609)	(10,470,192)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ¹	(6,671,473)	(6,528,962)
EBITDA	97,619,041	74,786,484
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	51.6%

Utilidad neta consolidada	213,597,382	103,946,004
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	120,016,933	33,677,204
(+) Depreciación	692,456	576,454
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(257,035)	134,436
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	52,753,940	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,671,473)	(6,528,962)
FFO³	140,612,407	64,181,856
<i>Margen FFO</i>	80.6%	44.2%
(+) Otros ³	6,671,473	6,528,962
AMEFIBRA FFO	147,283,880	70,710,818
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	84.5%	48.7%

	4T24	4T23
Total de ingresos	174,379,799	145,061,414
(-) Gastos de las propiedades	39,877,806	33,556,876
Ingreso Operativo Neto (NOI)	134,501,993	111,504,538
<i>Margen NOI</i>	77.1%	76.9%
(-) Gasto corporativo total	36,882,952	36,718,054
EBITDA	97,619,041	74,786,484
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	51.6%
(-) Gastos de financiamiento	(42,993,366)	10,604,628
FFO²	140,612,407	64,181,856
<i>Margen FFO²</i>	80.6%	44.2%
(+) Otras partidas ³	6,671,473	6,528,962
AMEFIBRA FFO	147,283,880	70,710,818
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	84.5%	48.7%

¹ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones y P\$6.5 millones en el 4T24 y 4T23, respectivamente.

³ Incluye rentas facturadas de arrendadores terceros.

Información trimestral histórica

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23
Total de ingresos	174,379,799	198,315,387	172,203,748	151,445,106	145,061,414
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	31,817,755	13,713,551	-	-
(-) Gastos operativos	30,840,326	25,961,570	26,182,856	23,056,188	25,026,849
(-) Gasto predial	2,366,007	2,366,007	2,360,154	2,269,153	2,001,065
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	6,671,473	6,523,261	6,341,792	6,444,410	6,528,962
Ingreso Operativo Neto (NOI)	134,501,993	131,646,794	123,605,395	119,675,355	111,504,538
<i>Margen NOI</i>	77.1%	79.1% ^{1A}	78.0% ^{1A}	79.0%	76.9%
Utilidad neta consolidada	213,597,382	238,060,298	162,863,408	100,856,827	103,946,004
(-/+) Plusvalía/ (Minusvalía) de las propiedades de inversión	120,016,933	107,743,147	49,220,911	26,259,592	33,677,204
(+) Depreciación	692,456	624,829	625,357	597,463	576,454
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(10,017,609)	(513,118)	7,956,885	(16,108,925)	(10,470,192)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	(31,817,755)	(13,713,551)	-	-
(+) Gastos extraordinarios ⁵	-	2,057,947	1,435,000	-	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,671,473)	(6,523,261)	(6,341,792)	(6,444,410)	(6,528,962)
EBITDA	97,619,041	95,172,029	87,690,626	84,859,213	74,786,484
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	57.2% ^{1A}	55.3% ^{1A}	56.0%	51.6%
Utilidad neta consolidada	213,597,382	238,060,298	162,863,408	100,856,827	103,946,004
(-/+) Plusvalía/ (Minusvalía) de las propiedades de inversión	120,016,933	107,743,147	49,220,911	26,259,592	33,677,204
(+) Depreciación	692,456	624,829	625,357	597,463	576,454
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(257,035)	(1,185,735)	(1,185,735)	(1,185,735)	134,436
(+/-) Otros gastos/ ingresos financieros	52,753,940	(24,096,305)	(28,657,635)	-	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	(31,817,755)	(13,713,551)	-	-
(+) Gastos extraordinarios ⁵	-	2,057,947	1,435,000	-	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,671,473)	(6,523,261)	(6,341,792)	(6,444,410)	(6,528,962)
FFO³	140,612,407	71,748,341	68,175,611	69,936,023	64,181,856
<i>Margen FFO³</i>	80.6%	43.1%	43.0%	46.2%	44.2% ²
(+) Otras partidas ^{4, 4A}	6,671,473	36,283,069	18,620,343	6,444,410	6,528,962
AMEFIBRA FFO	147,283,880	108,031,410	86,795,954	76,380,433	70,710,818
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	84.5%	64.9%	54.8%	50.4%	48.7%

¹ En el 3T24, incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones, en el 2T24, incluye P\$13.7M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio favorable de San Antonio y otros.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 3T24, 2T24, 1T24 y 4T23.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, P\$5.2 millones, P\$5.2 millones, P\$5.1 millones y P\$6.5 millones en el 4T24, 3T24, 2T24, 1T24 y 4T23, respectivamente.

⁴ Incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio y rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 3T24 y 2T24.

^{4A} Incluye rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 4T24, 3T24, 2T24 1T24, y 4T23.

⁵ Incluye gastos extraordinarios por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23
Total de ingresos	174,379,799	198,315,387	172,203,748	151,445,106	145,061,414
(-) Ingresos extraordinarios ¹	-	31,817,755	13,713,551	-	-
(-) Gastos de las propiedades	39,877,806	34,850,838	34,884,802	31,769,751	33,556,876
Ingreso Operativo Neto (NOI)	134,501,993	131,646,794	123,605,395	119,675,355	111,504,538
<i>Margen NOI</i>	77.1%	79.1% ^{1A}	78.0% ^{1A}	79.0%	76.9%
(-) Gasto corporativo total	36,882,952	38,532,712	37,349,769	34,816,142	36,718,054
(-) Gasto extraordinarios ⁵	-	2,057,947	1,435,000	-	-
EBITDA	97,619,041	95,172,029	87,690,626	84,859,213	74,786,484
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	57.2% ^{1A}	55.3% ^{1A}	56.0%	51.6%
(-) Gastos de financiamiento ³	(42,993,366)	23,423,688	19,515,015	14,923,190	10,604,628
Fondos de las Operaciones (FFO)³	140,612,407	71,748,341	68,175,611	69,936,023	64,181,856
<i>Margen FFO³</i>	80.6%	43.1%	43.0%	46.2%	44.2%
(+) Otras partidas ^{4, 4A}	6,671,473	36,283,069	18,620,343	6,444,410	6,528,962
AMEFIBRA FFO	147,283,880	108,031,410	86,795,954	76,380,433	70,710,818
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	84.5%	64.9%	54.8%	50.4%	48.7%

¹ En el 3T24, incluye P\$31.8M de por actualización de IVA obtenido en devoluciones, en el 2T24, incluye P\$13.7M correspondientes al ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio favorable de San Antonio y otros.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 4T23, 3T24, 2T24, 1T24 y 4T23.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.0 millones, P\$5.2 millones, P\$5.2 millones, P\$5.1 millones y P\$6.5 millones en el 3T24, 2T24, 1T24 y 4T23, respectivamente.

⁴ Incluye ingresos por actualización de IVA obtenido en devoluciones, recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gastos extraordinarios por recuperación de IVA, por litigio favorable San Antonio y rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 3T24 y 2T24.

^{4A} Incluye rentas facturadas de arrendadores terceros durante el 4T24, 3T24, 2T24, 1T24 y 4T23.

⁵ Incluye gastos extraordinarios por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Histórico	
	12M24	12M23**
Total de ingresos	696,344,040	533,210,142
(-) Ingresos extraordinarios ¹	45,531,306	540,868
(-) Gastos operativos	106,040,940	91,418,077
(-) Gasto predial	9,361,321	7,924,685
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	25,980,936	24,854,704
Ingreso Operativo Neto (NOI)	509,429,537	408,471,808
<i>Margen NOI</i>	78.3%^{1A}	76.7%¹
Utilidad neta consolidada	715,377,915	614,695,070
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	303,240,583	388,701,598
(+) Depreciación	2,540,105	2,295,984
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(18,682,767)	(72,722,529)
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(45,531,306)	(540,868)
(+) Gastos extraordinarios ⁵	3,492,947	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(25,980,936)	(24,854,704)
EBITDA	365,340,909	275,616,413
<i>Margen EBITDA</i>	56.1%^{1A}	51.7%¹
Utilidad neta consolidada	715,377,915	614,695,070
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	303,240,583	388,701,598
(+) Depreciación	2,540,105	2,295,984
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(3,814,240)	(3,845,937)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	-	-
(-) Ingresos extraordinarios ¹	(45,531,306)	(540,868)
(+) Gastos extraordinarios ⁵	3,492,947	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(25,980,936)	(24,854,704)
FFO³	350,472,382	206,739,821
<i>Margen FFO</i>	53.9%³	38.8%³
(+) Otros ^{4, 4A}	68,019,295	25,395,572
AMEFIBRA FFO	418,491,677	232,135,393
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	64.3%	43.6%

	Histórico	
	12M24	12M23**
Total de ingresos	696,344,040	533,210,142
(-) Ingresos extraordinarios ¹	45,531,306	540,868
(-) Gastos de las propiedades	141,383,197	124,197,466
Ingreso Operativo Neto (NOI)	509,429,537	408,471,808
<i>Margen NOI</i>	78.3%^{1A}	76.7%¹
(-) Gastos corporativos total	147,581,575	132,855,395
(-) Gastos extraordinarios ⁵	3,492,947	-
EBITDA	365,341,909	275,616,413
<i>Margen EBITDA</i>	56.1%^{1A}	51.7%¹
(-) Gastos de financiamiento	14,868,527	68,876,592
FFO³	350,472,382	206,739,821
<i>Margen FFO</i>	53.9%³	38.8%³
(+) Otras partidas ^{4, 4A}	68,019,295	25,395,572
AMEFIBRA FFO	418,491,677	232,135,393
<i>Margen AMEFIBRA FFO</i>	64.3%	43.6%

¹ En el 3T24 el ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones fue de P\$31.8M, en el 2T24 el ingreso por recuperación de seguro, ingreso por pena convencional de litigio de San Antonio y otros fue de P\$13.7M y en el 1T23 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$540k.

^{1A} No incluye los ingresos extraordinarios mencionados en el punto anterior.

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 12M24 y 12M23.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$20.8 millones y PS\$51.1 millones en el 12M24 y 12M23, respectivamente.

⁴ Incluye ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones, ingresos por recuperación de seguro, por pena convencional de litigio favorable de San Antonio, otros y gasto por arrendamiento de terceros durante el 12M24.

⁴ Incluye ingreso por actualización de IVA y gasto por arrendamiento de terceros durante el 12M23.

⁵ Incluye gastos extraordinarios por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 12M24.

**Derivado a una reclasificación que FIBRA Storage hizo en el Estado de Resultados Consolidados del rubro de efectos de valuación de instrumentos de inversión al rubro de ingresos por intereses en los trimestres 1T23 por P\$7.8 millones y en el 2T23 por P\$2.4 millones han sido modificados en consecuencia para reflejar los movimientos mencionados.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	4T24	%	3T24	%	2T24	%	1T24	%	4T23	%
Gasto propiedades	39,877,806	52.0%	34,850,838	47.5%	34,884,802	48.3%	31,769,751	47.7%	33,556,876	47.8%
Gasto corporativo ¹	32,403,476	42.2%	34,065,536	46.4%	32,836,188	45.5%	30,309,263	45.5%	29,960,054	42.6%
Gasto desarrollo	4,479,476	5.8%	4,467,176	6.1%	4,513,581	6.2%	4,506,879	6.8%	6,758,000	9.6%
Total	76,760,758	100%	73,383,550	100%	72,234,571	100%	66,585,893	100%	70,274,930	100%

¹ Incluye gastos legales extraordinarios de P\$2.0M por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA en el 3T24 y P\$ de P\$1.4M por litigio favorable San Antonio en el 2T24.

Conciliación FFO Flujo de Efectivo Operativo	4T24	4T23	12M24	12M23
AMEFIBRA FFO	147,283,880	70,710,818	418,491,677	232,135,393
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	(42,548,409)	9,910,297	7,404,986	74,719,072
Intereses a favor y a cargo devengados	(43,101,159)	10,611,212	14,870,609	69,049,845
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	-	2,232,482	954,959
Efecto de recolocación de CBFIs	-	-	(71,419)	3,299,244
Provisiones y pasivos acumulados	522,750	(700,915)	(9,623,686)	1,415,024
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(29,928,472)	(33,859,613)	104,570,918	(37,717,224)
Cuentas por cobrar, neto	4,959	548,321	333,026	(3,857,881)
Partes relacionadas	40,890	(609,371)	106,625	2,584,052
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,082,049	310,333	119,930,686	(25,814,930)
Pagos anticipados	4,417,770	(1,415,678)	6,685,152	(10,058,828)
Proveedores y acreedores diversos	(10,912,603)	(8,325,246)	(23,212,835)	(259,611)
Intereses por pagar	(24,503,086)	(24,343,521)	515,391	479,263
Depósitos en garantía	-	-	(315,000)	237,688
Anticipos de clientes	(58,451)	(24,451)	553,199	(1,026,977)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	74,806,999	46,761,502	532,470,581	269,137,241

Conciliación AMEFIBRA FFO	4T24	4T23	12M24	12M23
Utilidad consolidada IFRS	213,597,382	103,946,004	715,377,915	614,695,070
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(120,016,933)	(33,677,204)	(303,240,583)	(388,701,598)
Depreciación AI (IAS 40)	137,669	21,652	320,952	76,824
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	257,035	(134,436)	3,814,240	3,845,937
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	52,753,940	-	-	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	554,787	554,802	2,219,153	2,219,160
FFO AMEFIBRA	147,283,880	70,710,818	418,491,677	232,135,393

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$165.6 millones. Esto representa un incremento de 4.8% TsT principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual termina el trimestre con un incremento del 1.5% con respecto al trimestre anterior (6.7% AsA), debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 4,739m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$33.2 millones (sin considerar rentas) que representa un incremento de 17.2% con respecto al trimestre anterior, debido principalmente a que el gasto de mantenimiento fue mayor el trimestre anterior.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$36.9 millones, un decremento de 4.3% TsT, la reducción se debió principalmente a gastos legales extraordinarios incurridos en 3T24..

Rubro (P\$)	4T24	3T24	Δ% TsT (4T24 vs. 3T24)
Ingresos por Arrendamiento	165,593,550	157,959,951	4.8%
Otros Ingresos ¹	8,786,249	40,355,436	(78.2%)
Total Ingresos	174,379,799	198,315,387	(12.1%)
Gastos Operativos (más Predial)	33,206,333	28,327,577	17.2%
NOI³	134,501,993	131,646,794	2.2%
Gastos corporativos (excl. Depreciación) ²	36,882,952	38,532,712	(4.3%)
EBITDA³	97,619,041	95,172,029	2.6%

¹ Incluye P\$31.7M por ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones y P\$13.7M de ingresos extraordinarios por recuperación de seguros, por pena convencional del litigio favorable de San Antonio y otros en el 2T24.

² Incluye P\$2.0M de gastos extraordinarios por litigio favorable de San Antonio y recuperación de IVA y P\$1.4M de gasto legal extraordinario por litigio favorable de San Antonio en el 3T24.

³ No incluye P\$31.8M de ingreso por actualización de IVA obtenido en devoluciones y \$2.0M de gastos por litigio favorable San Antonio y recuperación de IVA.

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	4T24	3T24	Variación	Δ% (4T24 vs. 3T24)
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,259,463	430,529,056	276,730,407	64.3%
Impuestos por recuperar	84,776,786	85,858,835	(1,082,049)	(1.3%)
Propiedades de Inversión	7,365,591,065	7,154,533,749	211,057,316	2.9%
Total Activo	8,297,158,755	8,127,838,955	169,319,800	2.1%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,413,025,402	6,421,918,073	(8,892,671)	(0.1%)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo tuvo un incremento de P\$276 millones durante el trimestre que se debió a i) el resultado de la operación. ii) los rendimientos de las inversiones de tesorería iii) las inversiones temporales del trimestre anterior ahora se reflejan en efectivo y equivalentes.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$84.8 millones, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por adquisiciones de propiedades y CAPEX erogado.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$7,365 millones, registrando un incremento de P\$211 millones. El incremento está explicado principalmente por las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage y CAPEX de desarrollo.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un ligero decremento de P\$8 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo. ii) recompras de CBFIs y iii) Resultado Fiscal 2024.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 es de 22.7% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

Al 31 de diciembre de 2024, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
Deuda a largo plazo				1,171,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(10,699,437)
Total de deuda a largo plazo				1,489,300,563
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				329,000,000
Intereses por pagar (devengados)				9,222,772
Total de deuda				1,498,523,335

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

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

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

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 31 de diciembre de 2024:

Cumplimiento de covenants	STORAGE		Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	18.19%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	2.7x	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)	1.93x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	18.19%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)

(B)

AL3T24 Activos Líquidos al cierre del trimestre	707,259,463	Financiamientos	-
IVAP4T IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	84,776,786	Deuda Bursátil	1,509,222,772
UOP4T Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	323,059,274	Deuda Financiera	1,509,222,772
LR3T24 Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	8,297,158,755
TOTAL Recursos	1,115,095,523		
IP4T Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	136,011,921		
PP4T Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	329,000,000		
KP4T CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP4T CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	105,000,000		
TOTAL Usos	576,678,587		

P4T = Próximos cuatro trimestres estimados.

Cifras en Pesos (P\$)



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

CUARTO TRIMESTRE 2024

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
al 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de doce y tres
meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023 (PESOS)

	Nota		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$	707,259,463	775,730,645
Cuentas por cobrar, neto			2,819,026	5,384,533
Partes relacionadas	6		2,368,248	2,520,534
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7		84,776,786	204,707,472
Pagos anticipados			7,178,641	13,863,793
Total de Activo Circulante			804,402,164	1,002,206,977
Activo no circulante:				
Mobiliario y equipo, neto			4,202,326	326,353
Propiedades de inversión	9		7,365,591,065	6,683,276,057
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	9		89,500	7,535,780
Activos por arrendamientos	11		6,102,648	8,321,788
Crédito mercantil	8		78,603,089	78,603,089
Activo intangible	8		37,526,595	29,698,432
Depósitos en garantía			641,368	7,634,505
Total de activo no circulante			7,492,756,591	6,815,396,004
Total Activo		\$	8,297,158,755	7,817,602,981
Pasivo y Patrimonio:				
Vencimientos circulantes de:				
Deuda a largo plazo	10		329,000,000	-
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	\$	13,538,955	11,552,967
Proveedores y acreedores diversos			6,997,649	30,210,496
Provisiones y pasivos acumulados			7,105,525	14,573,590
Distribuciones por pagar			216,014,816	83,814,360
Intereses por pagar	10		9,222,772	8,732,707
Partes relacionadas	6		-	45,661
Depósitos en garantía			630,000	945,000
Anticipo de clientes			11,919,721	11,366,522
Total de pasivo circulante			594,429,438	161,241,303
Pasivo a largo plazo:				
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11		129,403,352	143,846,518
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10		1,160,300,563	1,485,486,323
Otros pasivos a largo plazo			-	2,240,000
Total Pasivo		\$	1,884,133,353	1,792,814,144
Patrimonio del fideicomiso:	12			
Aportaciones al fideicomiso			3,660,867,829	3,771,994,363
Utilidades retenidas			2,752,157,573	2,252,794,474
Total Patrimonio del Fideicomiso			6,413,025,402	6,024,788,837
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$	8,297,158,755	7,817,602,981

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (PESOS)

		Por los periodos de doce meses		Por los periodos de tres meses	
	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 616,852,224	504,288,746	165,593,550	138,000,178
Otros		79,491,816	28,921,396	8,786,249	7,061,236
Total de ingresos		696,344,040	533,210,142	174,379,799	145,061,414
Gastos generales:					
Administrativos		118,469,258	107,495,305	30,012,518	27,551,668
Operativos		106,040,940	91,418,077	30,840,326	25,026,849
Comisiones y honorarios		23,401,044	19,277,811	5,675,029	5,879,540
Predial		9,361,321	7,924,685	2,366,007	2,001,065
Depreciación por derechos de uso		2,219,153	2,219,160	554,787	554,802
Depreciación		320,952	76,824	137,669	21,652
Otros		5,711,273	6,082,279	1,195,405	3,286,846
Total de gastos generales		265,523,941	234,494,141	70,781,741	64,322,422
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	303,240,583	388,701,598	120,016,933	33,677,204
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(138,858,296)	(113,207,043)	(34,590,584)	(34,300,937)
Ingreso por intereses		123,987,687	44,157,198	77,691,743	23,689,725
Ganancia en cambios, neta		2,082	173,253	(107,793)	6,584
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(3,814,240)	(3,845,937)	(257,035)	134,436
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	-	(52,753,940)	-
Costo financiero, neto		(18,682,767)	(72,722,529)	(10,017,609)	(10,470,192)
Utilidad neta consolidada		\$ 715,377,915	614,695,070	213,597,382	103,946,004

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS Al 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (PESOS)

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	\$	2,989,940,004	1,721,913,764	4,711,853,768
Aumento de Patrimonio	12	791,637,927	-	791,637,927
Gastos de colocación		(4,000,000)	-	(4,000,000)
Distribuciones a tenedores		-	(83,814,360)	(83,814,360)
Efectos de recolocación de CBFIs		954,959	-	954,959
Recompra de CBFIs		(6,538,527)	-	(6,538,527)
Utilidad neta consolidada		-	614,695,070	614,695,070
Saldos al 31 de diciembre de 2023		3,771,994,363	2,252,794,474	6,024,788,837
Aumento de Patrimonio		8,468,502	-	8,468,502
Distribuciones a tenedores		-	(216,014,816)	(216,014,816)
Efectos de recolocación de CBFIs		(71,419)	-	(71,419)
Recompra de CBFIs	12	(119,523,617)	-	(119,523,617)
Utilidad neta consolidada		-	715,377,915	715,377,915
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$	3,660,867,829	2,752,157,573	6,413,025,402

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (PESOS)

	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período	\$	715,377,915	614,695,070
Ajustes por:			
Incremento a la reserva de cuentas incobrables		2,232,482	-
Depreciación por derechos de uso		2,219,153	2,219,160
Depreciación y amortización		320,952	76,824
Efecto de recolocación de CBFIs		(71,419)	
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(303,240,583)	(388,701,598)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		3,814,240	3,845,937
Intereses a favor		(123,987,687)	(44,157,198)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		138,858,296	113,207,043
Subtotal		435,523,349	301,185,238
Cuentas por cobrar, neto		333,026	(558,637)
Partes relacionadas		106,625	2,584,052
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		119,930,686	(25,814,930)
Pagos anticipados		6,685,152	(10,058,828)
Proveedores y acreedores diversos		(23,212,835)	(259,611)
Provisiones y pasivos acumulados		(9,623,686)	1,415,024
Intereses por pagar		490,065	479,263
Depósitos en garantía		(315,000)	237,688
Anticipos de clientes		553,199	(1,026,977)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		530,470,581	268,182,282
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(4,056,481)	(257,251)
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(347,176,244)	(485,149,984)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(20,853,447)	(51,195,924)
Adquisición de marcas		(1,793,914)	(8,237,827)
Adquisición de software		(783,225)	(595,804)
Intereses cobrados		123,987,687	44,157,198
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(250,675,624)	(501,279,592)
Efectivo obtenido (a obtener) neto de actividades de financiamiento		279,794,957	(233,097,310)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(83,814,360)	(80,836,044)
Aumento de patrimonio		5,232,128	684,319,356
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(119,523,617)	(5,583,568)
Gastos de colocación		-	(4,000,000)
Intereses pagados		(124,179,875)	(97,444,326)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(25,980,936)	(24,717,010)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(348,266,139)	471,738,408
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(68,471,182)	238,641,098
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		775,730,645	537,089,547
Al final del periodo		707,259,463	775,730,645
Operaciones a cambio de CBFIs emitidos		3,235,853	45,700,000

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

Límite de responsabilidad Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

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. 05348. Está constituido bajo leyes mexicanas y su actividad principal es la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo las marcas de U-Storage y Guardabox.

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral.

La información financiera consolidada intermedios condensados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") del Fideicomiso DB/1767, y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625"), el otro 50% del Fideicomiso CIB/2625 es del Fideicomiso CIB/3541 y el Fideicomiso DB/1767, es 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 2023 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados trimestrales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados anuales.

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 y por la Administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión" 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 valorar 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 pasivos 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) Arrendamientos

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 dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

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

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador determina al comienzo del arrendamiento si 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 es 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.

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen una página web y software; en donde los factores que han determinado su vida útil son su obsolescencia tecnológica. Estos activos se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, durante su vida útil estimada de 4 años.

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 corresponden e incluyen principalmente accesorios para la renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los mismos. A ingresos eventuales que se pudieran presentar por la misma operación del Fideicomiso.

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 CBFi

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

i) Patrimonio

Los CBFis se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por el Fideicomiso. Los costos originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFi's con los que se relacionan dichos costos.

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 determinado y aprobado la obligación de hacer el pago.

k) Contingencias y compromisos

Las obligaciones o pérdidas 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, contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

		31/12/2024	31/12/2023
Efectivo	\$	8,762,726	9,158,283
Inversiones		698,496,737	766,572,362
	\$	707,259,463	775,730,645

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

5. CBFIS

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantiene en circulación 259,405,362 CBFis 33,132,415 en tesorería y 7,462,223 en tesorería por fondo de recompra.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestran a continuación:

Cuentas por cobrar		31/12/2024	31/12/2023
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.	\$	784,361	716,866
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.		535,056	1,008,129
Opebodegas, S.A. de C.V.		302,233	256,254
Otros		746,598	539,285
	\$	2,368,248	2,520,534

Cuentas por pagar

		31/12/2024	31/12/2023
Administración Storage, S.A. de C.V.	\$	-	11,266
U-Storage Servicios SA de CV		-	34,395
	\$	-	45,661

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2024, las otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/12/2024	31/12/2023
Impuesto al Valor Agregado por recuperar*	\$	84,427,143	204,250,400
Impuesto Sobre la Renta retenido		349,643	457,072
	\$	84,776,786	204,707,472

(*) El Fideicomiso presentará devoluciones y/o compensaciones del impuesto al valor agregado para recuperar el saldo.

8. ACTIVO INTANGIBLE

Los activos intangibles se integran como sigue:

Activos intangibles:

		31/12/2024
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage*	\$	17,334,304
Servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox*		18,953,706
Software y página web**		1,238,585
	\$	37,526,595

*Activos intangibles con vida útil indefinida

**Activos intangibles con vida útil definida

Derivado de la transacción que se menciona a continuación, se adquirieron los derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage.

El 13 de mayo de 2022, se concluyó el 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, por lo que 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:

Activos adquiridos:

		31/12/2024
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	\$	17,334,304
Crédito mercantil al 31 de diciembre de 2024 y 2023	\$	78,603,089
Total de la contraprestación	\$	95,937,393

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Anticipos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$89,500 y \$7,535,780 respectivamente y 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) Adquisición

El 20 de marzo de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en la calle Anáhuac en CDMX, por un total de \$20,000,000.

El 22 de febrero de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición de dos inmuebles contiguos ubicados en la Avenida Garza Sada, en Monterrey, Nuevo León por un total de \$54,800,000.

El 22 de enero de 2024, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en la zona comercial identificada como Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León por un total de \$44,000,000.

Con fecha 21 de noviembre de 2023, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Eje Central" por un precio de \$49,351,175. El cual fue pagado \$3,651,175 en efectivo y el restante con la emisión de CBFIs por \$45,700,000.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2025 y años subsecuentes, la Fibra planea seguir invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

		31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	\$	637,634,757	476,270,932
Derechos de uso de propiedades arrendadas		156,035,897	157,105,125
Edificios		6,571,920,411	6,049,900,000
	\$	7,365,591,065	6,683,276,057

Los movimientos del portafolio al 31 de diciembre de 2024 fueron como sigue:

		31/12/2024
Saldo inicial al 1 de enero 2024	\$	6,683,276,057
Adquisiciones		119,369,505
Construcción en proceso (*)		259,704,920
Revaluación del ejercicio		303,240,583
Saldo final	\$	7,365,591,065

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

c) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Las ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$303,240,583 y \$388,701,598 respectivamente.

Las variables más importantes sobre las cuales se hizo la revaluación de la mayoría de los activos son las siguientes:

- Tasa de descuento: 11.37% a 12.12%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.23% a 8.98%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.64%

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.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada; considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparables.

10. DEUDA

Bono verde

Al 31 de diciembre de 2024, 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	31/12/2024	31/12/2023
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 + 150 puntos base	329,000,000	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				\$ 1,500,000,000	1,500,000,000
Deuda a largo plazo				1,171,000,000	1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(10,699,437)	(14,513,677)
Total de deuda a largo plazo				1,489,300,563	1,485,486,323
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo				329,000,000	-
Intereses por pagar (devengados)				9,222,772	8,732,707
Total de deuda				\$ 1,498,523,335	1,494,219,030

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete ("STORAGE 21V") y cuatro años ("STORAGE 21-2V"), respectivamente, de una Deuda 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 mantienen 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 que se tenía en el año 2021 (\$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. Y los recursos del bono se invirtieron acorde a los lineamientos y se terminaron durante 2023.

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2024.

11. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

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

El activo por derecho de uso se considera dentro de las propiedades de inversión (ver nota 10) conforme a la NIC 40 y NIIF 16.

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

		31/12/2024	31/12/2023
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	142,942,307	155,399,485
Menos vencimientos circulantes		(13,538,955)	(11,552,967)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	129,403,352	143,846,518

Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento		31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	\$	155,399,485	164,760,322
Bajas		(1,154,663)	-
Pagos		(25,980,936)	(24,717,010)
Intereses devengados		14,678,421	15,356,173
Saldo final	\$	142,942,307	155,399,485

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

12. APORTACIONES AL FIDEICOMISO

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$3,660,867,829 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 17 de diciembre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 72,592 CBFIs que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$1,567,987. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- b) Con fecha 6 de diciembre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 281,600 CBFIs que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$5,232,649, como parte del remanente del Derecho de Adquisición Preferente".
- c) Con fecha 9 de octubre de 2024, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 77,216 CBFIs que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$1,667,866. 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 noviembre de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 2,405,263 CBFIs que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$45,700,000. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como "Eje Central".
- e) Con fecha 14 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 38,017,742 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$684,319,356, objeto del Derecho de Adquisición Preferente.
- f) Con fecha 3 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación de 113,438 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$2,450,261. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- g) Con fecha 6 de julio de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,215,669 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 59,168,310. Los cuales fueron utilizados como liquidación de la contraprestación por la finalización de los servicios de administración externa derivado de la internalización llevada a cabo por Fibra Storage.

Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Del 1 de enero a 31 de diciembre de 2024, se han recomprado un total de 7,672,847 por un importe de \$119,523,617 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 un total de 380,335 CBFIs por un importe de \$6,538,527 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

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.

14. HECHO POSTERIOR

El 3 de enero de 2025, FIBRA Storage realizó un depósito en garantía por \$17,061,312 para la compra de un inmueble ya en operación.

