

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	72
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	73
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	75
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	76
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	78
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	80
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	83
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	86
[700002] Datos informativos del estado de resultados	87
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	88
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	89
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	93
[800500] Notas - Lista de notas.....	95
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	99
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	102
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	105
[815101] Anexo AA.....	106

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

FIBRA STORAGE CIERRA UN SÓLIDO 2022 CON 118,351 METROS RENTADOS Y UNA CAPACIDAD DE INSTALACIÓN DE 148,331 METROS CUADRADOS, COMPLETANDO ASI LA SEGUNDA Y ÚLTIMA FASE DE INTERNALIZACIÓN.

El año 2022 fue un año diferente, el mundo se recuperaba de la pandemia; los cubrebocas dejaban de ser el accesorio obligatorio; las cadenas de suministro pusieron en duda el modelo manufacturero global; las tasas de interés se incrementaron radicalmente después de más de 12 años en respuesta a la inflación; surgió un conflicto armado en Europa, entre otros hechos.

Todo esto sólo refuerza el hecho de que estamos ante un mundo en constante cambio, y los cambios implican replantear la forma de vivir. El negocio en el que estamos le apuesta a que los cambios son oportunidades y nos da gusto ver que el año que terminó fue un año muy sólido para nosotros porque creemos que para nuestros grupos de interés también lo fue y constatamos que no solo rentamos espacio, acompañamos a las personas en las transiciones de su vida.

Nuestra estrategia de desarrollo nos permitió incrementar nuestra capacidad instalada en 6,596 metros cuadrados. Durante el año, aceleramos nuestro proceso de desarrollo en los siguientes activos: Lerma II, Tlalpan Coapa, Rio San Joaquín, Vasconcelos, Mariano Escobedo, Cuajimalpa y Narvarte (operando desde junio). Dicho desarrollo tuvo un impacto en GLA de 13,532 metros cuadrados, lo que nos permite tener mayor presencia en las ubicaciones antes mencionadas.

Logramos un move in neto de 10,497 metros cuadrados. Durante el año se logró un move in récord, pues logramos incrementar nuestra ocupación desde 73.8% al final del 2021 a 79.8% al cierre del 2022. Este crecimiento se originó principalmente por el sólido desempeño de los clientes residenciales.

Adquirimos inmuebles para nuevo desarrollo. Durante el año adquirimos dos terrenos nuevos (Vasconcelos e Insurgentes Sur). Algunos de ellos ya han empezado su etapa de pre-construcción o construcción conforme a los más altos estándares y con todo el know-how que U-Storage® ha desarrollado desde hace más de 20 años.

Implementamos el fondo de recompra. Desde mediados del 2022 ejecutamos el fondo de recompra de nuestros CBFIs para dar liquidez a nuestros inversionistas. Nuestra visión de largo plazo y de crecimiento siempre ha sido compartida con nuestros tenedores, pero sabemos que hay momentos en que necesitarán liquidez y nuestro fondo trata de apoyar en algunos momentos.

Se internalizó completamente FIBRA Storage. Durante el 2T22 se había logrado la parte más importante de la internalización; es decir, volvernos un vehículo administrado internamente. Sin embargo, algunas de las funciones que hacía nuestro administrador externo, con respecto a otras propiedades que utilizan la marca U-Storage® fueron adquiridas al final del año. Fue un proceso largo, pero con toda la intención de ser el vehículo mejor alineado con los inversionistas para conformar una plataforma que capture el valor que vemos en el asset class.

Retos y oportunidades para el 2023. Estamos muy enfocados y emocionados por seguir creciendo nuestra plataforma, los retos que visualizamos será el desarrollo de nuestros terrenos previamente adquiridos, el manejo de toda la plataforma totalmente internalizada y continuar con el llenado de nuestras sucursales. Con relación a las oportunidades continuaremos con la consolidación del asset class en el país y buscaremos hacer sinergias para continuar creciendo tanto en la Ciudad de México como en el resto del país que nos permitan generar de ubicaciones claves para FIBRA Storage y extender la casa u oficina de nuestros clientes.

Por último, nuevamente me gustaría agradecer a todos aquellos que han sido parte de este camino. En 2023 cumpliremos cinco años de ser públicos y no puedo dejar de notar toda la evolución que hemos tenido en tamaño, sofisticación, transparencia, ESG, estructura de capital, etc. Todo esto no hubiera sido posible sin un gran equipo de colaboradores que paso a paso logran ofrecer un mejor servicio en las bodegas, acompañando a los clientes en las transiciones de su vida y haciendo de FIBRA Storage su mejor experiencia.

Gracias por dedicar unos minutos a leerme.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

FIBRA STORAGE (identificado como Fideicomiso CIB/572) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces dedicada al predesarrollo, desarrollo, adquisición y venta de propiedades utilizadas como bodegas y minibodegas de auto almacenaje. El fideicomiso inició operaciones el 13 de febrero del 2014 y empezó a cotizar públicamente como FIBRA el 15 de agosto de 2018 al amparo de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como lo referente a la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

El principal negocio de la FIBRA es el arrendamiento de dichas minibodegas, actualmente la huella de sus propiedades se localiza principalmente en el centro del país.

Al 31 de diciembre de 2022 poseía 34 (treinta y cuatro) propiedades y 156,656 metros cuadrados construidos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Fibra STORAGE pretende convertirse en el líder de mercado del negocio de bodegas y minibodegas de auto almacenaje en el país.

Para lograr esa estrategia, la FIBRA pretende apalancar el conocimiento operativo y de negocios de su Administrador Mediante la internalización de nuestras funciones de administración se pretende alcanzar una estabilización y control de la plataforma operativa y administrativa de cada uno de nuestros inmuebles que se encuentran bajo las marcas U-Storage y Guardabox.

Derivado de la implementación de la primera fase de la internalización de las funciones de administración, a la fecha del presente reporte nos encontramos estructurando la segunda etapa para que el Fideicomiso CIB/2981 como nuevo administrador de FIBRA Storage absorba la totalidad de la operación y administración de la plataforma U-Storage y Guardabox para ser utilizada por el portafolio de propiedades fuera de la FIBRA

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa el desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que a la fecha del presente Reporte Anual no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) a la fecha del presente Reporte Anual no sean conocidos; o (iii) que en un futuro pudieran ser relevantes y en la fecha del presente Reporte Trimestral sean inexistentes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio disponible para ser distribuido a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

El Fideicomiso pudiera no arrendar la totalidad de los espacios disponibles en los inmuebles. De igual forma, los arrendatarios podrían decidir no renovar sus contratos de arrendamiento, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento en los mismos términos del contrato previo.

Destino de los espacios.

En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de buen uso de los inmuebles arrendados, el Administrador no podría ser responsable por dicho incumplimiento y el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por los gastos en los que se incurra para la recuperación y/o defensa del inmueble.

Avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria.

Es posible que solicitemos avalúos, reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles, más no serán considerados declaraciones respecto del valor, condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de los inmuebles.

Vicios ocultos

Estamos expuestos al riesgo de que en futuras adquisiciones asumamos pasivos en los inmuebles que no puedan ser detectados durante los procesos de control interno. Los inmuebles podrían tener defectos ocultos que los hagan impropios para su desarrollo y operación.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

La competencia puede afectar los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso, y en caso de que decidiera buscar nuevas propiedades, podría competir con otros inversionistas que cuenten con mayor capacidad financiera que el mismo.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos, asociado a factores como la ubicación

geográfica de los inmuebles, el clima, los acontecimientos de orden político, cambios en situación del mercado, la disponibilidad de financiamiento, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que los inmuebles no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de éstos, y que no generen flujos o generen escasos flujos de efectivo desde la fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la construcción.

Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de las autoridades correspondientes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de la Regulación aplicable podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

Adicionalmente, los constantes cambios en la administración a nivel Federal y Local han sido muy relevantes, principalmente en la Ciudad de México con las nuevas administraciones y la segregación de funciones en Alcaldías y otras dependencias administrativas, lo que provocó, además de la contingencia sanitaria provocada por el COVID-19, la demora en la ejecución de los desarrollos inmobiliarios por la falta de autorizaciones, permisos y licencias de construcción, toda vez que las funciones que anteriormente ostentaban las Alcaldías fueron concentradas en dependencias de la Ciudad de México y en algunos casos todavía se encuentran en fase de implementación de los lineamientos para absorber estas nuevas funciones, lo que podría afectar de manera adversa el proceso de desarrollo de los Activos Inmobiliarios.

Expropiación y extinción de dominio.

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias a cambio de una indemnización, que en ocasiones es inferior al valor de mercado. Si alguno de los bienes del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos y las Distribuciones que se tenían previstas.

Adicionalmente, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, delincuencia organizada, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita, entre otros). Si esto ocurriera con algún Activo Inmobiliario, el Fideicomiso y/o cualquier Vehículo de Inversión podrían incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podrían perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario.

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.

Los Clientes son los únicos responsables de la procedencia, fines y cumplimiento de la normatividad aplicable a los bienes y/o actividades que cada Cliente realice dentro de la bodega arrendada. Sin embargo, podríamos sufrir daños y perjuicios en caso de que alguno de los Clientes incumpla con la Regulación aplicable y los bienes almacenados en nuestras bodegas, podrían ser objeto de aseguramientos o resguardos por órdenes de la autoridad investigadora judicial o administrativa.

Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de los inmuebles. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su Deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de Deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestra operación podrían afectar materialmente la reputación de FIBRA STORAGE, lo que podría tener un efecto adverso sobre el Fideicomiso.

Debido a que nuestras sucursales son espacios públicos, son expuestas a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes y robos, que pueden afectar la imagen de U-Storage y del Fideicomiso.

Riesgo de pago de los seguros.

El Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a los Activos Inmobiliarios contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse por lo que los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga; y (iii) las aseguradoras correspondientes paguen el monto total de las reclamaciones que se realicen. Las pérdidas no aseguradas, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.

A pesar de la internalización en los servicios de administración, por la naturaleza jurídica del Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por una entidad prestadora de servicios especializados, por lo que la capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en gran parte de que el Administrador tenga la posibilidad de encontrar con la empresa que proporcione el personal adecuado y que dicha entidad cumpla con los requisitos previstos por la ley laboral para poder prestar los servicios especializados que requiera el Fideicomiso.

Adicionalmente, conforme a la reforma laboral aprobada el pasado 20 de abril de 2021 mediante la cual, entre otras cosas, se prohíbe la subcontratación de personal, derivó en diversos requisitos que deben de cumplir las empresas de servicios especializados que prestan servicios de personal al Fideicomiso a través de su Administrador, lo que pudiera derivar en mayores obligaciones y cumplimiento de medidas que representen mayores gastos y que impidan contar la totalidad del personal requerido por el Administrador.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

Debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado, no existe garantía que el Fideicomiso logrará sus fines.

Nuestra estrategia de crecimiento en la medida en que surjan oportunidades adecuadas, nuestra capacidad de adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso y que sean operados exitosamente está sujeta a distintos factores externos que pudieran afectar al Fideicomiso a cumplir con sus fines.

Dependencia de SSD.

El Administrador, apoyado por la infraestructura de SSD, tales como la titularidad de las marcas U-Storage y/o Guardabox, toda vez que la estructura fiscal de la FIBRA no le permite tener dentro de sus activos dichos derechos de titularidad así como la dependencia de los esfuerzos realizados por el equipo de SSD. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de SSD deciden separarse del equipo.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, SSD y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar

que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. Algunos de los posibles conflictos de interés podrían ser operaciones con Partes Relacionadas y la operación por parte del Administrador de minibodegas a terceros, entre otros.

Comité Técnico.

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por los Fideicomitentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada.

Contratos de Arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento podrían no haber sido negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés podrían manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendador.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que incumplan con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores.

Conforme a la regulación, estamos limitados a cumplir con un nivel de endeudamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

El 10 de diciembre de 2020 se publicaron en el DOF modificaciones a las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. La mayoría de dichas reformas versaron sobre las métricas de deuda de las FIBRA inmobiliarias. Los aspectos relevantes de dicha publicación son los siguientes:

- 1) La metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento no cambia
- 2) La metodología de cálculo del índice de cobertura del servicio de deuda cambia únicamente en el periodo prospectivo a cuatro trimestres o doce meses (antes se calculaba con seis trimestres o dieciocho meses).
- 3) Los límites para ambas métricas deben ser establecidas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de la FIBRA. Anteriormente los límites regulatorios eran 50% para el punto 1) y 1.0x para el punto 2).
- 4) La métrica anterior se encuentra sujeta a la presentación y aprobación de la siguiente Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage.

Por lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el(los) Fideicomitente(s) o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirán con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda antes descrito.

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

Parte de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio Actual no se encuentran en operación y/o no han alcanzado niveles de ocupación que resulte en que puedan ser considerados como inmuebles “estabilizados”. Asimismo, es posible que los Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción y desarrollo no acaben siendo construidos o que se puedan ver afectados y se retrase la conclusión de dichas construcciones.

Asimismo, con la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios en otras zonas geográficas fuera de la Ciudad de México y con marcas distintas a la de *U-Storage*, su estabilización puede resultar afectada debido a la homologación de procesos administrativos, operativos y comerciales.

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá obtener préstamos, los cuales podrán ser créditos o colocaciones públicas o privadas con garantía o sin garantía. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores, lo que podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones.

Adicionalmente, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar procedimientos en su contra que pudieran afectar los activos parte del Patrimonio del Fideicomiso.

De la misma forma, los incrementos en las tasas de interés (reales, nominales o de referencia, ya sea en México o en otros países) podrían afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes o en la enajenación de uno o más de los inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los documentos de créditos o préstamos pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

Los contratos o documentos en los que se documenten los créditos y préstamos (vía privada o pública) que se otorguen al Fideicomiso podrán imponer (o a los Vehículos de Inversión) diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado. Estas obligaciones o el supuesto de que incumplan con el pago de alguna Deuda podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de Deuda adicional, la realización de gastos de capital, el pago de Distribuciones y la ejecución de garantías.

Ciertos incumplimientos de obligaciones derivadas del o los crédito(s) o préstamo(s) otorgado(s) al Fideicomiso podrían generar el vencimiento anticipado de dicho(s) crédito(s).

De conformidad con el(los) crédito(s) y préstamo(s) otorgado(s) al Fideicomiso debemos mantener ciertas razones financieras específicas y reservas de servicio de Deuda y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital y requisitos mínimos de capitalización que pueden ser más restrictivos que aquéllos previstos por nuestras políticas de apalancamiento.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de Deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás Deuda del Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta.

Dependemos del desarrollo y comportamiento de la industria del autoalmacenaje en México por lo que, en caso de bajas en la demanda de dicha industria, podríamos sufrir pérdidas.

Nuestro Portafolio se encuentra constituido en su totalidad por Activos Inmobiliarios destinados a la industria del autoalmacenaje en México, Guadalajara y San Luis Potosí. La demanda de minibodegas en México se puede ver afectada de manera negativa por cambios en la economía, así como por competidores ubicados en las mismas áreas geográficas y podría afectar significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones.

Dependencia de las rentas pagadas por los Clientes del Fideicomiso de Subarrendamiento (CIB/2981).

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de Clientes no paga oportunamente sus rentas, ejerce derechos de terminación o cae en insolvencia lo que puede afectar en forma adversa al Fideicomiso.

Asimismo, existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros Clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global.

Factores de riesgo relacionados con los inmuebles.

Los inmuebles están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos, incluyendo, sin limitar, la revocación de autorizaciones por parte de autoridades, huelgas, contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión, afectando ingresos, utilidades, valores de activos e incrementando costos de mantenimiento.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los inmuebles.

Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan sus flujos, afectando el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de inmuebles o incluso podríamos desarrollar nuevos inmuebles. Estos servicios podrían ser contratados a terceros y los servicios prestados por los mismos podrían resultar ser deficientes o completados a destiempo y nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de manera negativa.

Riesgos Operativos de los Activos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los desarrollos (expansiones) y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos y otros inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado inmueble generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

Factores de riesgo relacionados con temas fiscales.

Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA.

En caso de que nuestra Asamblea de Tenedores apruebe cambios al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso o la estructura legal, fines u otros aspectos que resulten o puedan resultar en que el mismo deje de calificar como FIBRA, podría llegar a tener efectos adversos en el tratamiento aplicable a nuestro Fideicomiso y a nuestros Vehículos de Inversión y por lo tanto afectar los intereses de nuestros Tenedores. Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal anteriores, actuales o futuras emitidas por las autoridades competentes que en algunos casos pudieran estar sujetas a interpretación y en su caso, la autoridad pudiera no compartir la interpretación que hacemos en materia fiscal respecto a ciertas operaciones. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

Asimismo, al Fideicomiso le resultan aplicables diversas disposiciones en materia fiscal. En caso de aprobarse modificaciones a la legislación aplicable a las FIBRAS, podría resultar más gravoso para el Fideicomiso mantener el tratamiento de FIBRA.

Factores de riesgo relacionados con la situación económica y política de México.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, Guadalajara y San Luis Potosí, por lo que los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas, jurídicas, regulatorias y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés (reales o nominales) o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían verse afectados en forma negativa.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso está constituido de conformidad con las leyes de México y, en consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los CBFIs o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso.

Otros factores de riesgo.

Modificaciones a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre nuestros procesos internos y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. A la fecha, no hemos cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

La fuente de la información del comportamiento del Patrimonio del Fideicomiso será el Administrador.

La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente).

No podemos asegurar que terceros entreguen toda la información necesaria al Fiduciario y al Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de nuestros CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en México y el resto del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio podría dificultar la obtención de financiamiento o refinanciamiento de deudas existentes cuando surja la necesidad o en términos aceptables para nosotros y podrían afectar adversamente el desempeño de los Activos, nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Activos Inmobiliarios y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos de América principalmente con la renegociación y entrada en vigor de las nuevas disposiciones del Tratado del Libre Comercio de América del Norte 2.0 (actualmente T-MEC), que si bien es cierto ya se ha definido su contenido, también es cierto que se desconocen las condiciones de algunos sectores estratégicos y no queda clara la actividad económica entre los dos países, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a los Vehículos de Inversión, a los Inmuebles y/o al Fideicomiso. Existe además el riesgo que el conflicto armado en la región Rusia-Ucrania pudiera desencadenar consecuencias económicas desfavorables a

nivel mundial que afecten a nuestro país y en particular a nuestro negocio. Por ejemplo, precios de materias primas, tipo de cambio, limitaciones al comercio internacional, inflación, etc.

Los casos fortuitos o de fuerza mayor que imposibiliten la prestación de los servicios o disminuyan el flujo económico.

Existe el riesgo de que, por causas ajenas a la voluntad humana, se limite parcial o totalmente el arrendamiento de minibodegas a los Clientes, ya sea por contingencias sanitarias (como el H1N1 y/o COVID-19), crisis económicas y/o cualquier otro similar o análogo, por los cuales los ingresos del Fideicomiso se vean afectados por la disminuida demanda de minibodegas en México y, por lo tanto, podría verse afectado significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones. Asimismo, derivado de lo anterior, el Fideicomiso se podría ver negativamente afectado, en el cumplimiento de sus obligaciones de pago frente a sus acreedores, o en su caso, verse limitado en su liquidez.

A la fecha de presentación de este Reporte y desde el pasado 30 de marzo de 2020, la pandemia mundial causada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19), fue declarada por el Gobierno Federal Mexicano como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, lo que ha limitado ciertas actividades económicas no esenciales en México, mismas que se han ido integrado a la “Nueva Normalidad” establecida por el Gobierno Federal y los Gobiernos Locales desde el pasado 29 de mayo de 2020 a fin de que se reintegren a la actividad económica mediante una semaforización de riesgo por la contingencia del COVID-19, situación que no ha impactado de manera significativa en nuestro negocio por ser considerado dentro del ramo de actividad esencial por realizar actividades y servicios de soporte de almacenaje, distribución y custodia dentro de la cadena de suministro y logística de insumos esenciales, sin embargo, no se puede prever si dicha emergencia sanitaria pueda causar en un futuro alguna limitación, parcial o total, en la operación habitual o el desarrollo de nuestro Portafolio, por el riesgo latente de un rebrote, tal como se ha presentado en otras partes del mundo, lo que podría llevar a limitar nuevamente la actividad económica, lo que en caso de actualizarse podría afectar negativamente tanto el flujo de efectivo, como los beneficios económicos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y derivar en el retraso de cumplimiento de alguna de las obligaciones a su cargo.

Las calificaciones de los CEBUREs pueden estar sujetas a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CEBUREs podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con Fibra Storage, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, así como en los documentos relacionados, tales como, avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Riesgos por emisión de nuevas legislaciones laborales o por reformas a las mismas.

Derivado de las recientes reformas a la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social respecto a la subcontratación de personal y las condiciones de seguridad social en cuanto a prestaciones, se han venido realizando diversas adecuaciones que permitan a FIBRA Storage y a sus Vehículos de Inversión, incluyendo a su Administrador, por lo que derivado de dichas adecuaciones y modificaciones en el ámbito laboral, pueden estar en el futuro, sujetos a juicios, y procedimientos regulatorios, reclamos fiscales y otros procedimientos legales, incluidas investigaciones gubernamentales, que podrían (i) generar publicidad adversa, (ii) hacer que FIBRA Storage incurra en gastos sustanciales y (iii) perjudicar significativamente el negocio de FIBRA Storage.

Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio

Existe el riesgo de que el Administrador o quien de tiempo en tiempo gestione el portafolio del Fideicomiso sea incapaz de detectar o anticipar riesgos en distintas categorías que afecten o puedan afectar directa o indirectamente tanto las operaciones de los Activos Inmobiliarios, como los rendimientos de los Tenedores y de los tenedores de CEBUREs, por

lo que pudiera verse comprometido el Patrimonio del Fideicomiso y/o la certeza de poder realizar Distribuciones en términos del Fideicomiso, así como pagos de principal o intereses de la deuda contratada de tiempo en tiempo.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

El Fideicomiso fue constituido en la Ciudad de México como un fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 el 13 de febrero de 2014 y posteriormente ha sido modificado y re expresado, conforme a lo siguiente:

- (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
- (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
- (iii) con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
- (iv) con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de \$15.4 por CBFIs;
- (v) con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de \$1,227,119,986.40 (a un precio de \$15.4 por CBFIs) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de \$15.4, hasta por la cantidad de \$312,880,013.60;
- (vi) con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el mecanismo de suscripción, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
- (vii) con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
- (viii) con fecha 29 de agosto de 2019 se llevó a cabo la aportación de cuatro inmuebles al patrimonio del Fideicomiso a cambio de 79,683,116 CBFIs que se mantenían en tesorería;
- (ix) con fecha 13 de diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó, entre otras cosas: una emisión adicional de 50,000,000 de CBFIs para ser conservados en Tesorería, b) la modificación al Contrato de Fideicomiso a fin de adicionar la figura de Fideicomitentes Adherentes, c) la modificación al Contrato de Administración, y d) la sustitución del Representante Común.
- (x) con fecha 20 de diciembre de 2019 se adquirió el quinto inmueble aprobado por la Asamblea de

- Tenedores del 19 de febrero de 2019 a cambio de 12,185,601 CBFIs.
- (xi) con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de adicionar a su estructura la figura de Fideicomitentes Adherentes, así como ratificar y adherirse a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso a Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común en sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
 - (xii) con fecha 29 de mayo de 2020 se colocaron con un Inversionista identificado por el Administrador, 1,685,721 CBFIs conservados en la Tesorería como remanentes del Derecho de Adquisición Preferente entre los Tenedores.
 - (xiii) con fecha 1 mayo de 2021 se adquirió mediante una compraventa a plazos el terreno donde opera la sucursal identificada como "San Antonio".
 - (xiv) con fecha 8 de junio de 2021 se colocó bonos verdes a cuatro (STORAGE 21-2V") y siete ("STORAGE 21V") años por la cantidad total de P\$1,500 millones en el mercado público local.
 - (xv) con fecha 10 de junio de 2021 se suscribió el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de actualizar el nombre del Representante Común de los Tenedores a Masari, Casa de Bolsa, S.A. como parte del Fideicomiso, así como adicionar la estructura y facultades del Comité de Inversiones como un nuevo Comité Auxiliar del Comité Técnico.
 - (xvi) con fecha 11 de junio de 2021, se liquidó en su totalidad de las líneas de crédito bancario por un monto total de P\$500,438,348 y derivado de dicha liquidación se inició el proceso de liberación de garantías (hipotecas, prenda y pagarés) a las que se encontraba sujeto el patrimonio del fideicomiso
 - (xvii) El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Río San Joaquín" por un precio de \$82,366,297, pagado en efectivo \$62,366,297.
 - (xviii) con fecha 6 de septiembre de 2021 el Fideicomiso adquirió la sucursal "Roma" por un precio de \$350,877,042. El cual fue pagado \$79,789,686 en efectivo y el restante con la emisión de CBFIs por \$271,087,356, lo anterior conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2021.
 - (xix) con fecha 15 de octubre de 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato para la compraventa de propiedades de inversión que incluye construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca "Guardabox" tomando la administración de cinco sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí, por un precio de \$112,974,063. Pagando en efectivo \$87,740,738.
 - (xx) con fecha 23 de diciembre de 2021 se formalizó la compraventa del terreno y construcciones que forman parte de la sucursal identificada como "Imán" de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, operación que fue liquidada a plazos una parte en flujo de efectivo por lo que corresponde al terreno y mediante el pago de 548,914 CBFIs por lo que corresponde a las construcciones.
 - (xxi) el 26 de abril de 2022, el Fideicomiso adquirió de una Parte Relacionada el terreno identificado como "Vasconcelos" por un precio de p\$72.9 millones el cual fue pagado en su totalidad con CBFIs que se encontraban en la tesorería del Fideicomiso.
 - (xxii) con fecha 13 de mayo de 2022 se llevo a cabo la terminación anticipada del contrato de administración de fecha 11 de julio de 2018 celebrado con Self Storage Management, S. de R.L.de C.V. y se suscribió con esa misma fecha el nuevo contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso CIB/2981.
 - (xxiii) con fecha 7 de junio de 2022 el Fideicomiso anunció la apertura y puesta en operación de su sucursal número 26 identificada bajo el nombre de "Narvarte" misma que opera bajo la marca U-Storage.

(xxiv) Con fecha 28 de julio de 2022, el Fideicomiso anunció el cumplimiento de sus metas y objetivos ASG

(xxv) Con fecha 1 de agosto de 2022, el Fideicomiso anunció sobre el establecimiento y puesta en marcha de su fondo de recompra aprobado por la asamblea

(xxvi) Con fecha 18 de agosto de 2022, el Fideicomiso anunció al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo.

Esta información se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso DB/1767 (su subsidiaria), la cual contempló la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.

El plazo del contrato del Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC.

Hasta el 13 de mayo de 2022 el Fideicomiso era externamente administrado por Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., conforme al contrato de administración de fecha 11 de julio del 2018 mismo que fue modificado con fecha 6 de febrero de 2020 conforme a los términos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 13 de diciembre de 2019. Adicionalmente, en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se aprobó la terminación anticipada del citado Contrato de Administración a fin de llevar a cabo la internalización de las funciones de administración, por lo que el pasado 13 de mayo del año en curso se formalizó mediante convenio de terminación el contrato de administración con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. y de manera simultánea se firmó un contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 como nuevo Administrador del Fideicomiso conforme a su designación realizada por el Comité Técnico el pasado 4 de junio de 2021 de acuerdo a las facultades que le fueron delegadas en la citada Asamblea de Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la finalidad general es la inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir, desarrollar y administrar inmuebles en México destinados al arrendamiento de minibodegas, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Inmobiliarios.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, ha sido nombrado institución fiduciaria conforme al Contrato de Fideicomiso, actuando conforme a las instrucciones que al efecto le gire el Administrador en términos del Contrato de Administración que tiene suscrito.

Desde la Emisión Inicial, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, fue designado como Representante Común de los Tenedores, y con fecha 13 de diciembre de 2019 mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V, División Fiduciaria por Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común.

Nuestras oficinas se encuentran en Mario Pani número 750 piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300 en la Ciudad de México con teléfono +(52) 55 5081 9850.

Durante el 2021 el Fideicomiso anunció los siguientes eventos relevantes:

1. Con fecha 26 de febrero de 2021, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre del 2020. [Link.](#)
2. Con fecha 12 marzo de 2021, FIBRA Storage anunció la distribución de P\$0.2163 por CBFÍ. [Link.](#)
3. [El 30 de abril de 2021, Fibra Storage anuncia sus resultados el primer trimestre 2021. Link.](#)
4. El 3 de mayo de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de propiedad donde opera la Sucursal U-Storage San Antonio. [Link.](#)
5. El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia que desde junio opera totalmente la sucursal “San Antonio”. [Link.](#)
6. El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación de bonos verdes por P\$1,500 millones. [Link.](#)
7. El 11 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la amortización anticipada de crédito bancario. [Link.](#)
8. El 29 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Paseo Interlomas”. [Link.](#)
9. El 5 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno identificado “Río San Joaquín”. [Link.](#)
10. El 28 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia resultados del segundo trimestre 2021. [Link.](#)
11. El 8 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de la sucursal “Roma”. [Link.](#)
12. El 10 de septiembre de 2021, fe de erratas del evento relevante publicado el 8 de septiembre de 2021. [Link.](#)
13. El 21 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFÍ’s de su tesorería”. [Link.](#)
14. El 4 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de las construcciones donde opera la sucursal “Imán”. [Link.](#)
15. El 25 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de activos operados bajo la marca “Guardabox”. [Link.](#)
16. El 28 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia sus resultados del tercer trimestre 2021. [Link.](#)
17. El 11 de noviembre de 2021, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. [Link.](#)

Adicionalmente, del 1 de enero de 2022 a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

- 1.El 21 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Link.](#)
- 2.El 28 de febrero de 2022; FIBRA Storage anuncia sus resultados del cuarto trimestre 2021. [Link.](#)
- 3.El 3 de marzo de 2022; FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Link.](#)
- 4.El 15 de marzo de 2022, FIBRA Storage anuncia la distribución por \$0.3531 por CBFi. [Link.](#)
- 5.El 28 de abril de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. José Vasconcelos. [Link.](#)
- 6.El 29 de abril de 2022, FIBRA Storage anuncia sobre aplazamiento de su Asamblea de Tenedores. [Link.](#)
- 7.El 2 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del primer trimestre 2022. [Link.](#)
- 8.El 4 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y puesta en circulación de 3,797,323 CBFIs que se encontraban en su tesorería. [Link.](#)
- 9.El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la terminación del contrato de administración con Self Storage Managemet, S. de R.L. de C.V. y la internalización de las funciones de administración a través de uno de sus vehículos de inversión. [Link.](#)
- 10.El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la renuncia de uno de sus miembros independientes del Comité Técnico. [Link.](#)
- El 7 de junio de 2022, FIBRA Storage anuncia la apertura de su sucursal número 26 bajo la marca U-Storage. [Link.](#)
- 11.
- 12.El 28 de julio de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del segundo trimestre 2022. [Ver.](#)
- 13.El 28 de julio de 2022, FIBRA Storage anuncia el cumplimiento de sus metas y objetivos ASG. [Ver.](#)
- 14.El 1 de agosto de 2022, FIBRA Storage anuncia sobre el establecimiento y puesta en marcha de su fondo de recompra aprobado por la asamblea. [Ver.](#)
- 15.El 18 de agosto de 2022, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. [Ver.](#)
- 16.El 28 de octubre de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del tercer trimestre 2022. [Ver.](#)

- 17.El 26 de diciembre de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. Insurgentes Sur. [Ver.](#)
- 18.El 3 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- 19.El 17 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Mariano Escobedo”. [Ver.](#)
- 20.El 31 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la conclusión de su proceso de internalización. [Ver.](#)
- 21.El 3 de febrero 2023, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en la colonia Escandón en CDMX. [Ver.](#)
- 22.El 17 de febrero 2023, FIBRA Storage anuncia reenvío de información respecto del reporte anual de 2021, 2020 y 2019. [Ver.](#)

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso invierte, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión en el sector inmobiliario para la renta de minibodegas en México bajo el concepto de autoalmacenaje.

La actividad del Fideicomiso consiste en dar en arrendamiento inmuebles mismos que son otorgados en subarrendamiento para el uso de bodegas de autoalmacenaje, para esto último es necesario formalizar un contrato directamente en cada una de las Sucursales que operan bajo la marca U-STORAGE. Sin embargo, puede reservar previamente desde la página de u-storage.com.mx — operada por nuestro Administrador.

Nuestro portafolio consiste en 34 Inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la zona metropolitana (CDMX y Estado de México) y en el Bajío (GDL y San Luis Potosí). Del total de Inmuebles, 26 se encuentran operando (10 sucursales estabilizadas y 16 por estabilizar), 8 son terrenos para futuro desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 79.8% (calculado sobre el metraje disponible a esa fecha).

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Patentes, licencias y marcas y otros contratos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante de manera directa. Sin embargo, el Fideicomiso utiliza cierta propiedad intelectual a través de sus partes relacionadas, derivado de sus acuerdos contractuales para el desarrollo de su operación a través de sus Vehículos de Inversión, para más información al respecto véase la Sección “3. EL ADMINISTRADOR, inciso b) Descripción del negocio; subinciso ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.”

Otros Contratos

El Fideicomiso tiene contratadas pólizas de seguros para sus inmuebles e instalaciones, mismas que amparan una cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de pérdidas consecuenciales, responsabilidad civil, cristales, anuncios, equipo electrónico y maquinaria.

iii) Principales Clientes

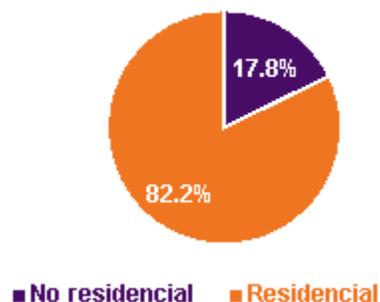
A la fecha y derivado del modelo de negocios, no existe dependencia del Fideicomiso de cualquiera de sus Clientes. La pulverización de los inquilinos reduce riesgos de dependencia y desocupación, minimizando el riesgo y maximizando la solidez y estabilidad de la operación de FIBRA Storage.

La mayor parte de los Clientes que ocupan las minibodegas ubicadas en los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales tales como: menaje de casa, bienes en venta, herencias o legados, bienes que utilizan esporádicamente, ropa y artículos de temporada, regalos y cosas a las cuales otorgan cierto valor sentimental; a este segmento lo denominamos "Residencial".

El otro componente importante de nuestros Clientes lo conforman empresas y personas físicas con actividad empresarial que contratan nuestras bodegas para ayudar a crecer su negocio u oficina mediante el almacenaje de archivo, expedientes, papelería, inventario o mercancía, manejar centros de distribución y muebles y otros equipos de oficina durante el periodo de cambio de oficina. A este otro segmento lo identificamos como "No Residencial" o "Negocios"

Con base en los contratos de subarrendamiento con Clientes, calculamos que aproximadamente el 82.2% pertenecen al segmento Residencial y el 17.8% restante a Negocios.

Clientes actuales al 4T22



iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

El Fideicomiso se encuentra sujeto a la LGTOC, la LISR y la RMF, la LMV y la Circular Única de Emisoras, entre otros y cualquier disposición nacional o extranjera que le resulte aplicable.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general, basándose en las Leyes fiscales de México vigentes a la fecha de este Reporte.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción, tenencia y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la FIBRA, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables a la LISR y de la RMF vigente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados ante el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior, quedando el Fiduciario relevado de la obligación de realizar dicha retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos de los artículos 80 y 81 de la LISR. Por ello, el intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR (que señala que estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país y las personas físicas residentes en México por la ganancia que obtengan en la enajenación de CBFIs que realicen a través de mercados reconocidos), estarán exentas del pago del ISR por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizadas a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a las personas morales residentes en México.

Otros impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos al timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el extranjero

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con la Regulación Mexicana, el concepto de residencia fiscal puede ser adquirido a través de distintas circunstancias, siendo un análisis altamente técnico. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes para efectos fiscales en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en los tratados fiscales celebrados por México, pueden estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Los Tenedores de los CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pagos de rendimientos

El Fiduciario deberá retener a los Tenedores de los CBFIs el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso.

La retención que se haga a los Tenedores de los CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del ISR.

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados CBFIs, quien deberá hacer la retención del ISR a que se refiere el párrafo anterior y el Fiduciario quedará relevada de realizar tal retención.

Enajenaciones

Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país, por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

De lo contrario, las ventas u otras enajenaciones de CBFIs están sujetas al pago del impuesto en México, salvo en la medida en que un Tenedor No Residente tenga derecho a acogerse a los beneficios previstos en algún tratado fiscal del que México sea parte.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrán estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Otros impuestos

Un Tenedor No Residente no estará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a sus posiciones de CBFIs de la FIBRA. En México no existen impuestos del timbre a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores No Residentes en México en relación con sus CBFIs.

i) Recursos humanos

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos de personal le son proporcionados por una empresa prestadora de servicios especializados contratada a través de su Administrador. Para mayor información, véase la sección *"3. El Administrador – b) Descripción del Negocio - ii) Recursos Humanos"*.

ii) Desempeño ambiental

El desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios de FIBRA Storage en materia ambiental está sujeta a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, así como la Ley Ambiental de

Protección a la Tierra en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, siendo estas legislaciones las aplicables para la integración y presentación de: (i) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y/o Específica, (ii) Informe Preventivo, y (iii) Estudio de Riesgo mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México, así como las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables a la naturaleza del proyecto, obra o actividad.

Conforme a la legislación a la que estamos sujetos, se están implementando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento ambiental, mediante la obtención o renovación, según corresponda, de los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para el desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

FIBRA Storage, al 31 de diciembre de 2022, no tiene procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales.

iii) Información del mercado

Industria del autoalmacenaje en México

Al 31 de diciembre de 2021, estimamos que existen alrededor de 229 sucursales de autoalmacenaje en México. Nuestro Administrador, opera directa o indirectamente (bajo la marca “U-Storage” y “Guardabox”) 41 sucursales a nivel nacional — con presencia principalmente en Jalisco, CDMX y área metropolitana.

Mercado de Self Storage en México

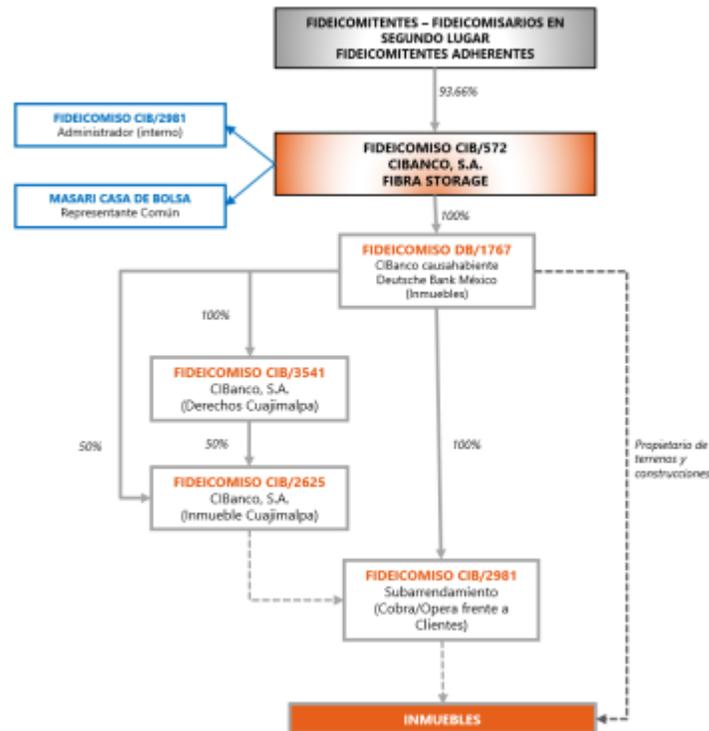


Industria del autoalmacenaje en CDMX

Al 31 de diciembre de 2022, nuestro Administrador opera, directa o indirectamente 36 sucursales que representan un total aproximado de 177,730 m2 de espacio rentable en propiedades en la CDMX y área metropolitana — dichas propiedades, tienen un potencial estimado de 195,112 m2 de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tiene una participación de

mercado estimada en 67.5% con base en los metros cuadrados rentables de la CDMX y su área metropolitana

v) Estructura de administración



Para mayor información consultar sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso e) Administrador” del presente Reporte Anual.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvención. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvención, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la

etapa de alegatos, por lo que el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 23 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelación preventiva que fueron interpuestas el pasado 6 de abril del año en curso y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 30 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de P\$2.5 millones.

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

Salvo el procedimiento judicial antes descrito, a la fecha de este Reporte no existe ningún otro proceso ningún otro proceso civil, administrativo, arbitral o de cualquier otro carácter que este enfrentando FIBRA Storage o cualquiera de sus Vehículos de Inversión.

v)Derechos

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Storage no ha decretado ningún derecho que no haya estado relacionado con su Oferta Pública Inicial o con su posterior suscripción de CBFIs mediante el ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente sobre los CBFIs de Tesorería aprobada por la Asamblea de Tenedores el 19 de febrero de 2019.

Asimismo, mediante Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 13 de diciembre de 2019 se aprobó, entre otras cosas, la emisión de 50 millones de CBFIs para ser conservados en la tesorería- mismas que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrán ser sujetos de un derecho de adquisición preferente entre sus Tenedores o, en su caso, ser destinados para cualquiera de los fines permitidos conforme al Contrato de Fideicomiso. Igualmente, el pasado 23 de mayo de 2022 mediante Asamblea de Tenedores se apronbo una nueva emisión de 50 millones de CBFIs para ser conservados en la tesorería del Fideicomiso, mismos que, entre otras cosas, podrán ser destinados previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para el ejercicio de un derecho de adquisición o suscripción preferente o para cualquiera de los fines considerados dentro del Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al Contrato de Fideicomiso y a los Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente

para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos conforme a lo establecido en el Título que documente dichos CBFIs. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), adicionalmente los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; con respecto a la votación sobre cualquier asunto; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente.

vi) Distribuciones

El pasado 15 de marzo de 2022, FIBRA Storage realizó la Distribución a sus Tenedores a razón de P\$0.3531 por CBFI por un monto total de P\$77,401,524 correspondiente al resultado fiscal del año 2021 por lo que, al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Storage no realizó ninguna distribución adicional.

El 9 de marzo de 2021 FIBRA Storage realizó la primera Distribución a sus Tenedores a razón de P\$0.2163 por CBFI correspondiente al resultado fiscal del año 2020.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El portafolio se conforma por treinta y cuatro propiedades, de las cuales veintiseis se encuentran operando (diez están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización). Ocho son terrenos para futuro desarrollo.

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

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
3	Universidad	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX
6	Cuajimalpa	Estabilizada	CDMX
7	México-Tacuba	En estabilización	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX

				No.	Sucursal	Situación	Ubicación
9	Anzures	En estabilización	CDMX	19	Narvarte	En estabilización	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX	20	Cuemanco	Terreno	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX	21	Lerma II	Terreno	EDOMEX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX	22	Plutarco	Terreno	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	EDOMEX	23	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX	24	Añil	Terreno	CDMX
15	Roma	En estabilización	CDMX	25	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
16	Imán	Estabilizada	CDMX	26	Vasconcelos	Terreno	CDMX
17	Mariano Otero ^{1,2}	En estabilización	GDL	27	Insurgentes Sur	Terreno	CDMX
18	Aviación ²	Estabilizada	GDL	28	Circuito	Estabilizada	CDMX
				29	Periférico	Estabilizada	CDMX
				30	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
				31	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
				32	Periférico Sur ²	En estabilización	GDL
				33	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
				34	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

1) Ciudad de México 2) Querétaro

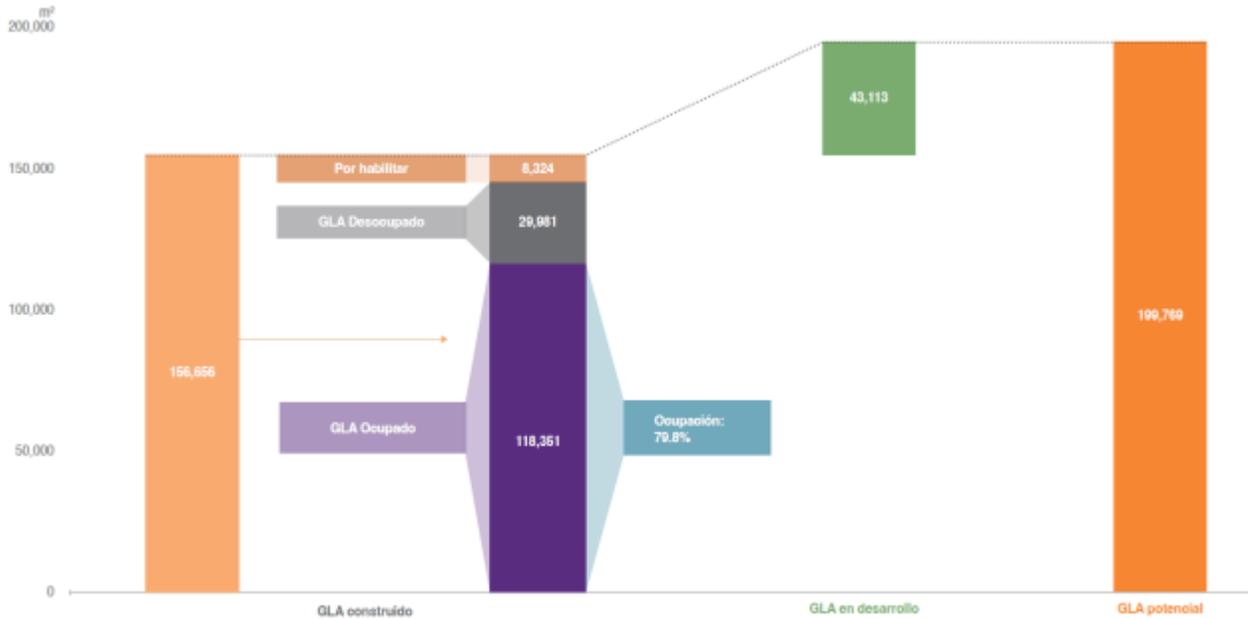
3) Estado de México 4) Estado de Guanajuato 5) Estado de Hidalgo 6) Estado de Jalisco 7) Estado de Querétaro 8) Estado de San Luis Potosí 9) Estado de Tlaxcala 10) Estado de Veracruz 11) Estado de Yucatán 12) Estado de Campeche 13) Estado de Chiapas 14) Estado de Quintana Roo 15) Estado de Tabasco 16) Estado de Oaxaca 17) Estado de Guerrero 18) Estado de Colima 19) Estado de Jalisco 20) Estado de Nayarit 21) Estado de Durango 22) Estado de Coahuila 23) Estado de Nuevo León 24) Estado de Tamaulipas 25) Estado de San Luis Potosí 26) Estado de Hidalgo 27) Estado de Veracruz 28) Estado de Oaxaca 29) Estado de Chiapas 30) Estado de Quintana Roo 31) Estado de Yucatán 32) Estado de Campeche 33) Estado de Chiapas 34) Estado de Quintana Roo

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 199,769 m2, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T22 están valuadas en P\$5,620 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$584.6 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso). Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante este trimestre agregamos un proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo.

En el 4T22 erogamos P\$63.3 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión mediante el desarrollo de propiedades. Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado “Resumen del Portafolio” y a la sección de este reporte “Comentarios y Análisis de la Administración – Resultados de las operaciones y perspectivas – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso - i) Inmuebles propiedad del fideicomiso”.

ii) Evolución de los activos del fideicomiso (incluyen ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo)

1. Resumen del portafolio

El portafolio se conforma por treinta y cuatro propiedades, de las cuales veintiséis se encuentran operando (diez están estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización). Ocho son terrenos para futuro desarrollo.

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

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 199,769 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T22 están valuadas en P\$5,620 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$584.6 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

2. Portafolio Operativo

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m ²).	156,656	150,341	150,546	148,203	148,537	5.5%	4.2%
GLA Disponible (m ²).	148,331	147,056	147,261	144,062	141,735	4.7%	0.9%

STORAGE

Consolidado

Clave de Cotización: STORAGE Trimestre: 4 Año: 2022

GLA Ocupado (m ²).	118,351	113,949	109,999	106,706	104,549	13.2%	3.6%	Al cierre del 4T22 teníamos veintiséis propiedades en operación: diez estabilizadas y dieciséis
Move In (m ²)	19,828	18,512	17,123	16,829	16,409**	20.8%	7.1%	
Move In neto (m ²)	4,402	3,950	3,293	2,157	15,990**	NA	NA	
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	79.8%	77.5%	74.7%	74.1%	73.8%	602 pbs	230 pbs	
Bodegas Disponibles	15,711	15,691	15,737	15,331	15,141	3.8%	0.1%	
Bodegas Ocupadas	12,402	11,913	11,544	11,288	11,193	10.8%	4.1%	
Move In (Bodegas)	1,936	1,809	1,605	1,550	1,553**	24.7%	7.0%	
Move In neto (Bodegas)	489	369	256	95	1,716**	NA	NA	
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	78.9%	75.9%	73.4%	73.6%	73.9%	501 pbs	302 pbs	
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	323.9	323.6	316.4	319.2	293.9	10.2%	0.1%	
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	258.5	250.8	236.4	236.4	216.6	19.2%	3.1%	
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	38,340	36,877	34,809	34,062	30,728	24.8%	4.0%	
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	325.6	322.0	310.9	310.1	312.5	4.2%	1.1%	

s en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m ²).	156,656	150,341	150,546	148,203	148,537	5.5%	4.2%
GLA Disponible (m ²).	148,331	147,056	147,261	144,062	141,735	4.7%	0.9%
GLA Ocupado (m ²).	118,351	113,949	109,999	106,706	104,549	13.2%	3.6%
Move In (m ²)	19,828	18,512	17,123	16,829	16,409**	20.8%	7.1%
Move In neto (m ²)	4,402	3,950	3,293	2,157	15,990**	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	79.8%	77.5%	74.7%	74.1%	73.8%	602 pbs	230 pbs
Bodegas Disponibles	15,711	15,691	15,737	15,331	15,141	3.8%	0.1%
Bodegas Ocupadas	12,402	11,913	11,544	11,288	11,193	10.8%	4.1%
Move In (Bodegas)	1,936	1,809	1,605	1,550	1,553**	24.7%	7.0%
Move In neto (Bodegas)	489	369	256	95	1,716**	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	78.9%	75.9%	73.4%	73.6%	73.9%	501 pbs	302 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	323.9	323.6	316.4	319.2	293.9	10.2%	0.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	258.5	250.8	236.4	236.4	216.6	19.2%	3.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	38,340	36,877	34,809	34,062	30,728	24.8%	4.0%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	325.6	322.0	310.9	310.1	312.5	4.2%	1.1%

Nota: De muestras
 (1) Ocupación Co
 (2) Tarifa Efectiv
 (3) RevPaM Mens
 (4) Renta Efectiv
 (5) StreetRate M
 * Considera la oc
 ** Considera el in

Mezcla de clientes

Terminamos el cuarto trimestre con 12,402 clientes en la

FIBRA. El 82.2% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Antigüedad de clientes

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 26.8 meses.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,402 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.5% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

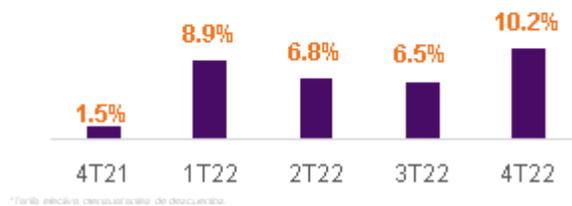
CAPEX

Durante el 4T22 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$48.2 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

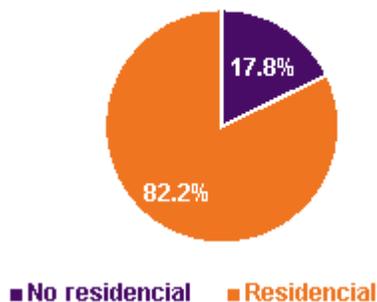
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

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



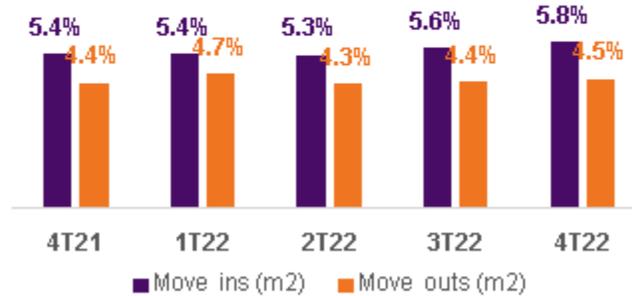
Gráfica 2 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 4T22



Gráfica 3 - Absorción

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



Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	?% AsA	?% TsT
GLA Construido (m ²)	33,336	33,336	33,537	33,537	33,597	(0.8%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,336	33,336	33,537	33,537	33,537	(0.6%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	28,102	28,190	28,129	27,929	27,571	1.9%	(0.3%)
Move In (m ²)	2,831	3,128	2,960	3,456	3,600	(21.4%)	(9.5%)
Move In neto (m ²)	(88)	61	199	359	99	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	84.3%	84.6%	83.9%	83.3%	82.8%	209 pbs	(26 pbs)
Bodegas Disponibles	3,087	3,087	3,133	3,133	3,133	(1.5%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,521	2,501	2,507	2,478	2,462	2.4%	0.8%
Move In (Bodegas)	281	284	262	284	275	2.2%	(1.1%)
Move In neto (Bodegas)	20	(6)	29	16	(17)	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	81.7%	81.0%	80.0%	79.1%	78.6%	308 pbs	65 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	341.1	337.8	327.4	325.7	314.8	8.3%	1.0%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	287.5	285.7	274.6	271.2	258.8	11.1%	0.6%
Renta Efectiva Mensual ('000)	9,585	9,523	9,209	9,097	8,680	10.4%	0.6%

MXN) ⁽¹⁾

Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	342.8	339.7	325.9	324.3	325.4	5.4%	0.9%
---	--------------	-------	-------	-------	-------	-------------	-------------

(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. Es la métrica que repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPalm Mensual.

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

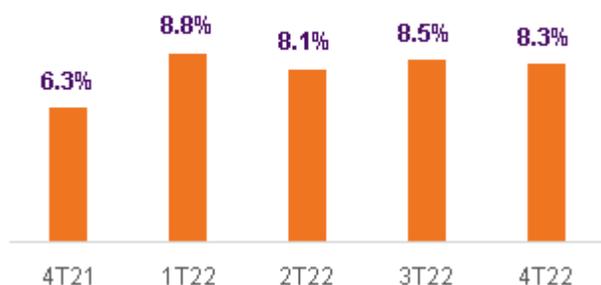
(3) RevPalm Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

(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



iii) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera Vencida, etc.)

Métricas Financieras

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Histórico	
	4T22	4T21*
Total de ingresos	118,289,644 ¹	96,510,244
(-) Gastos operativos	18,660,310	25,281,385
(-) Gasto predial	1,775,808	1,543,619
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	4,619,453	2,245,091
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848²	67,440,149
<i>Margen NOI</i>	78.4%²	69.9%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	277,824,201	88,965,377
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	207,774,798	40,946,813
(+) Depreciación	579,681	39,191
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,534,507)	(12,676,122)
(+/-) Otros	(2,112,225)	(803,225)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(4,619,453)	(2,245,091)
EBITDA	68,431,913	57,685,561
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%²	59.8%
Utilidad neta consolidada	277,824,201	88,965,377

(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	207,774,798	40,946,813
(+) Depreciación	579,681	39,191
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	403,163	2,173,151
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(11,708,503)	(8,017,177)
(+/-) Otros	(2,112,225)	(803,225)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(4,619,453)	(2,245,091)
FFO¹	51,785,740	34,819,111
<i>Margen FFO</i>	44.6%¹	36.1%
(+) Otras partidas	6,731,678	3,048,316
AMEFIBRA FFO	58,517,418	37,867,427

	Histórico	
	4T22	4T21*
Total de ingresos	118,289,653	96,510,244
(-) Gastos de las propiedades ⁴	25,055,571	29,070,095
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848	67,440,149
<i>Margen NOI</i>	78.4%	69.9%
(-) Gastos corporativos	22,689,935	9,754,588
EBITDA	68,431,913	57,685,561
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%	59.8%
(-) Gastos de financiamiento ¹	16,646,173	22,866,450
FFO	51,785,740	34,819,111
<i>Margen FFO</i>	44.6%	38.6%
(+) Otras partidas	6,731,678	3,048,316
AMEFIBRA FFO	58,517,418	37,867,427

¹ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por PS21.1 millones y P\$13.2 millones, en el 4T22 y 4T21, respectivamente.

² Incluye P\$2.1 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

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

⁴ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T22	3T22	2T22**	1T22**	4T21*
Total de ingresos	118,289,644 ¹	116,602,119 ¹	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244
(-) Gastos operativos	18,660,310	19,391,896	24,162,817	24,605,717	25,281,385
(-) Gasto predial	1,775,808	1,747,227	(1,736,409)	1,736,476	1,543,619
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	4,619,453	5,159,969	4,288,009	3,328,515	2,245,091
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848²	87,858,631²	77,929,342	73,643,328²	67,440,149
<i>Margen NOI</i>	78.4%²	77.0%²	72.1%	71.3%²	69.9%
Utilidad (pérdida) neta	277,824,201	120,252,870	50,316,610	(9,682,521)	88,965,377

STORAGE

Consolidado

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 4 Año: 2022

consolidada (-/+)					
Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	207,774,798	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)	40,946,813
(+) Depreciación (+/-) (Costo)	579,681	42,309	45,012	45,012	39,191
ingresos por intereses, neto (+/-) Otros	(4,534,507)	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)	(12,676,122)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)
	(4,619,453)	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)
EBITDA	68,431,913	57,596,338	48,304,569	63,104,820	57,685,561
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%²	50.5%²	44.7%²	61.1%²	59.8%²
Utilidad (pérdida) neta consolidada (-/+)	277,824,201	120,252,870	50,316,610	(9,682,521)	88,965,377
Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	207,774,798	60,145,077	3,888,083	(66,061,314)	40,946,813
(+) Depreciación (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	579,681	42,309	45,012	45,012	39,191
(+) Otros gastos/ingresos financieros (+/-) Otros	403,163	(1,185,735)	(1,185,736)	(1,041,834)	2,173,151
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(11,708,503)	(11,096,628)	(10,263,893)	(8,742,322)	(8,017,177)
	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)
	(4,619,453)	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)
FFO	51,785,740	42,634,844	33,107,373	45,090,091	34,819,111
<i>Margen FFO</i>	44.6%¹	37.3%¹	30.6%²	43.6%²	36.1%
(+) Otras partidas	6,731,678	7,604,365	4,288,009	3,633,225	3,048,316
AMEFIBRA FFO	58,517,418	50,239,209	37,395,382	48,723,316	37,867,427

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T22	3T22	2T22**	1T22**	4T21*
Total de ingresos	118,289,644	116,602,119	108,116,577	103,618,746 ¹	96,510,244
(-) Gastos de las propiedades ⁵	25,055,571	26,299,092	30,187,235	29,670,708	29,070,095
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848	87,858,631	77,929,342	73,643,328	67,440,149
<i>Margen NOI</i>	78.4%	77.0%	72.1%	71.3%²	69.9%
(-) Gastos corporativos	22,689,935	30,262,293	29,624,772	10,538,508	9,754,588

STORAGE

Consolidado

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 4 Año: 2022

EBITDA	68,431,913	57,596,338	48,304,570	63,104,820	57,685,561
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%	50.5%	44.7%	61.1% ²	59.8%
(-) Gastos de financiamiento ³	16,646,173	14,961,494	15,197,196	18,014,729	22,866,450
Fondos de las Operaciones (FFO)	51,785,740	42,634,844	33,107,374	45,090,091	34,819,111
<i>Margen FFO</i>	44.6%	37.3%	30.6%	43.6% ²	36.1%
(+) Otras partidas	6,731,678	7,604,365	4,288,009	3,633,225	3,048,316
AMEFIBRA FFO	58,517,418	50,239,209	37,395,382	48,723,316	37,867,427

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

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

³Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.2 millones, P\$22.1 millones, P\$21.1 millones, P\$16.1 millones y P\$13.2 millones en el 4T22, 3T22, 2T22, 1T22 y 4T21, respectivamente.

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

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

*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

**Ver referencia en página 16.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2022 y 2021 (históricos)

	Histórico	Histórico
	2022	2021*
Total de ingresos	446,627,086 ¹	323,532,351 ¹
(-) Gastos operativos	86,820,740	76,359,548
(-) Gasto predial	6,995,921	5,862,607
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	17,395,946	2,935,106
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148¹	237,430,028¹
<i>Margen NOI</i>	74.8%¹	73.6%¹
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)
(+) Depreciación	712,014	149,773
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(26,018,388)	(49,907,312)
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)
EBITDA	237,437,640	206,156,870
<i>Margen EBITDA</i>	53.7%¹	63.9%¹
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)
(+) Depreciación	712,014	149,773
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(3,010,142)	1,387,505
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(41,811,346)	(17,152,616)
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)
FFO	172,618,048	138,512,662
<i>Margen FFO</i>	39.1%	42.9%

(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830

	Histórico	
	2022	2021*
Total de ingresos	446,627,086 ¹	323,532,351 ¹
(-) Gastos de las propiedades ²	111,212,607	86,102,323
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148¹	237,430,028²
<i>Margen NOI</i>	74.8% ¹	73.6% ²
(-) Gastos corporativos	93,115,508	30,469,933
EBITDA	237,437,640	206,960,095
<i>Margen EBITDA</i>	53.7% ²	64.2% ²
(-) Gastos de financiamiento ³	64,819,592	68,447,433
FFO	172,618,048	138,512,662
<i>Margen FFO</i>	39.1% ²	42.9%
(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830

¹ En el 2022 y 2021 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$4.8 millones y P\$945k, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$4.8 millones y P\$945k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2022 y 2021, respectivamente.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$80.7 millones y P\$21.7 millones en el 2022 y 2021, respectivamente.

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 2022 y 2021.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2022 y 2021.

*Cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2021.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	4T22	%	3T22	%	2T22	%	1T22*	%	4T21*	%
Gasto operativo	25,055,571	52.5%	26,299,092	46.5%	30,187,236	50.5%	29,641,673	73.7%	29,070,095	76.5%
Gasto corporativo	19,720,728	41.3%	25,192,714	44.5%	25,097,502	42.0%	10,567,542	26.3%	8,951,363	23.5%
Gasto desarrollo	2,969,207	6.2%	5,069,579	9.0%	4,527,270	7.6%	-	0.0%	-	0.0%
745,506	47,837,352	100%	56,561,385	100%	59,812,008	100%	40,209,215	100%	38,021,458	100%

**En el 1T22 y 4T21 el administrador no estaba internalizado, por lo tanto, no se reconocieron gastos por desarrollo.

Cconciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	4T22	4T21	2022	2021
AMEFIBRA FFO	58,517,418	37,867,427	194,875,325	142,392,830
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	26,936,058	31,385,764	66,080,001	65,712,436
Intereses a favor y a cargo devengados	16,925,476	22,854,238	65,212,780	68,431,763
Provisiones y pasivos acumulados	10,010,582	8,531,524	867,223	(2,719,327)
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(8,957,834)	2,545,453	(29,756,795)	(25,824,596)
Cuentas por cobrar, neto	(2,233,839)	(2,282,325)	(1,620,901)	(1,209,996)
Partes relacionadas	(16,587,602)	10,180,335	(57,697,106)	3,789,482
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	20,190,730	(16,974,553)	16,070,784	(29,735,707)
Pagos anticipados	2,185,681	1,182,858	(349,550)	(2,105,211)
Depósitos en garantía	-	22,390,000	515,107	-

Proveedores y acreedores diversos	(19,637,933)	(22,539,493)	(50,062,005)	(2,887,950)
Intereses por pagar	2,088,373	9,654,601	58,156,230	7,403,874
Anticipos de clientes	5,036,756	934,029	5,230,646	(1,079,088)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	76,495,644	71,798,643	231,198,531	182,280,670

Conciliación AMEFIBRA FFO	4T22	4T21	2022	2021
Utilidad consolidada IFRS	277,824,201	88,965,377	438,711,159	145,614,055
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(207,774,798)	(40,946,813)	(205,746,644)	15,169,123
Depreciación AI (IAS 40)	24,896	39,191	157,228	149,773
Amortización de costos capitalizados en AI	-	-	-	-
Pérdidas/Reversiones Deterioro	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de AI	-	-	-	-
Costos transaccionales Combinación de Negocios	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad y diferidos	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	(403,163)	(2,173,151)	3,010,142	(1,387,505)
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(11,708,503)	(8,017,177)	(41,811,346)	(17,152,616)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	554,786	-	554,786	-
Costo del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o servicios de obra.	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs	-	-	-	-
Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores.	-	-	-	-
FFO AMEFIBRA	58,517,419	37,867,427	194,875,325	142,392,830

Por los años terminados al 31 de diciembre 2021, 2020 y 2019

2021

2020

2019

Total de ingresos	323,532,351 ¹	272,940,663 ³	146,508,509
(-) Gastos operativos	(76,359,548)	(65,379,773)	41,577,277
(-) Gasto predial	(5,862,607)	(6,083,586)	1,830,091
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(2,935,106)	-	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	237,430,028²	197,032,045²	103,101,141
<i>Margen NOI</i>	73.6%²	73.4%²	70.4%
Utilidad neta consolidada	145,614,055	34,934,864	640,392,413
(-) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(15,169,123)	(110,153,431)	605,962,080
(+/-) (Costos) Ingreso Financiero, neto ⁵	(49,907,312)	(27,233,991)	(45,465,264)
(+) Depreciación	149,773	126,721	58,985
(+/-) Otros	(945,062)	(4,445,259)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(2,935,106)	-	-
EBITDA	206,960,095	168,003,748	79,954,582
<i>Margen EBITDA</i>	64.2%²	62.6%²	54.6%
Utilidad neta consolidada	145,614,055	34,934,864	640,392,413
(-) Revaluación de las propiedades de inversión	(15,169,123)	(110,153,431)	605,962,080
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	1,387,505	(298,723)	(5,118,594)
(+) Depreciación	149,773	126,721	58,985
(+) Otros gastos/ingresos financieros	(17,152,616)	(4,679,334)	3,993,847
(+/-) Otros	(945,062)	(4,445,259)	-
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(2,935,106)	-	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	138,512,662	136,389,146	43,601,760
<i>Margen FFO</i>	42.9%	50.8%	29.8%
(+) Otras partidas	3,880,168	4,445,259	-
AMEFIBRA FFO	142,392,830	140,834,405	43,601,759
Total de ingresos	323,532,351 ¹	272,940,663 ³	146,508,509
(-) Gastos de las propiedades ⁴	86,102,323	71,463,359	43,407,368
Ingreso Operativo Neto (NOI)	237,430,028²	197,032,045²	103,101,141
<i>Margen NOI</i>	73.6%²	73.4%²	70.4%
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	30,469,933	29,028,297	23,146,559
EBITDA	206,960,095	168,003,748	79,954,582
<i>Margen EBITDA</i>	64.2%²	62.6%²	54.6%
(-) Gastos de financiamiento ⁶	68,447,433	31,614,602	36,352,822
Fondos de las Operaciones (FFO)	138,512,662	136,389,146	43,601,759
<i>Margen FFO</i>	42.9%	50.8%²	29.8%
(+) Otras partidas	3,880,168	4,445,259	-
AMEFIBRA FFO	142,392,830	140,834,405	43,601,759

¹Incluye P\$945k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 1T21, y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20 y 3T20.

²Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$945k y P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2021 y 2020, respectivamente.

³Durante 2021, 2020 Y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de inversión por un monto de P\$21.7 millones P\$9.0 millones y P\$26.5 millones respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

⁴Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante 2021.

⁵Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2021.

Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado “Resumen del Portafolio”

iv) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Al 31 de diciembre de 2022 el fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión.

Hasta el 13 de mayo de 2022, FIBRA STORAGE apalancaba la integración vertical de su Administrador y partes relacionadas. Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de autoalmacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios a corto plazo consiste en desarrollar, operar y administrar nuestros Activos Inmobiliarios bajo los más altos estándares inmobiliarios y de atención a nuestros Clientes.

v) Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no identifica alguna actividad anormal de cobranza o a algún deudor que represente más del 2% de la facturación del periodo.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO

Nuestro Fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración identificado con el número CIB/572 con fecha 13 de febrero del 2014, mismo que ha sido modificado y re expresado conforme a lo siguiente: (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio; (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio; (iii) con fecha 6 de julio del 2018, se celebró un tercer convenio modificatorio, en virtud del cual dicho fideicomiso se re expreso íntegramente para ser un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios para calificar como FIBRA el cual se presentó ante la CNBV y la BMV; (iv) con fecha 11 de junio del 2019, se celebró un cuarto convenio modificatorio y finalmente, (v) con fecha 26 de febrero de 2020 se realizó el quinto convenio modificatorio, (vi) con fecha 10 de junio de 2021 se realizó el sexto convenio modificatorio. Toda la información relacionada con el Contrato de Fideicomiso y sus modificaciones se encuentra disponible para su consulta en sus respectivas páginas de internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv correspondiente a dichas autoridades.

Conforme a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso del pasado 23 de mayo de 2022, se aprobó entre otras cosas, realizar una séptima modificación al Contrato de Fideicomiso, por lo que a la fecha de presentación del presente Reporte se encuentra en proceso de firma dicho convenio modificatorio.

Partes del Fideicomiso

Hasta el 31 de diciembre del 2021, las partes del Contrato de Fideicomiso eran: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador, (v) los Fideicomitentes Adherentes, esta última figura adicionada mediante el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso suscrito con fecha 26 de febrero de 2020, y; (v) el Representante Común identificado como Masari, Casa de Bolsa, S.A., reconocido y ratificado conforme al Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de junio de 2021.

Fines del Fideicomiso

El fin principal del Contrato de Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México para su desarrollo, comercialización o administración que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento, con garantía hipotecaria, para esos fines, en todo caso llevado a cabo directamente a través del Contrato de Fideicomiso o, indirectamente, a través de Vehículos de Inversión, en el entendido que, con la finalidad de lograr cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá:

- i. establecer un Fondo de Recompra y efectuar la recompra de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.
- ii. llevar a cabo Emisiones adicionales, incluyendo CBFIs de tesorería; con el objetivo de (i) colocarlos vía un Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) sirvan como contraprestación por la adquisición de Inmuebles; (iii) ser entregados para los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, tales como la contraprestación por la aportación de Inmuebles a Fideicomitentes Adherentes.
- iii. realizar Inversiones conforme a las disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso;
- iv. realizar Distribuciones en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Contrato;
- v. adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso;
- vi. abrir, mantener y/o administrar las Cuentas del Fideicomiso; y
- vii. realizar todas aquellas actividades que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente Contrato de Fideicomiso; en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o, en su caso, de cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario.

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera.

- i. los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario del Fideicomiso DB/1767 y de cualquier otro Vehículo de Inversión, cualquier participación en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, así como los derechos asociados a dichas participaciones (incluyendo, derechos corporativos y derechos a recibir distribuciones), así como aportaciones adicionales realizadas por los Fideicomitentes que cumplan con la Regulación aplicable a la FIBRA;
- ii. los Recursos de la Emisión y las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- iii. las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- iv. CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por parte del propio Fideicomiso;
- v. los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento;
- vi. los Activos Inmobiliarios y/o Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y aquellos que sean aportados con posterioridad al Patrimonio del Fideicomiso;
- vii. cualquier bien, derecho y/o cantidad obtenida con motivo de la enajenación, venta o transmisión de las

- participaciones en Vehículos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o Inversiones realizadas o que realice el Fideicomiso;
- viii. los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso;
- ix. los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso;
- x. los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- xi. todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente, de cualquier manera, de tiempo en tiempo, así como los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; y
- xii. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), públicas o privadas, dentro o fuera de México (cada una, una “Emisión Subsecuente”), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria. En caso de realizar Emisiones Subsecuentes, el Fiduciario deberá tramitar la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la Regulación y obtener la autorización previa de la CNBV en caso de que se realicen ofertas públicas. Asimismo, deberá tramitar el listado de los CBFIs Adicionales en la Bolsa y llevar a cabo todos los actos tendientes a canjear y depositar los Títulos en Indeval, así como obtener las demás autorizaciones que resulten necesarias conforme a la Regulación.

La Asamblea Ordinaria deberá aprobar los términos, condiciones y características de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo el precio (y su forma de determinación), monto y número de los CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como si los mismos serán ofrecidos mediante oferta pública y/o privada o colocados entre los mismos Tenedores.

Los CBFIs Originales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Subsecuente conforme a la presente serán considerados como parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que los Tenedores sesionarán y serán representados en las Asambleas de Tenedores de manera conjunta), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Subsecuentes se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Derechos de Suscripción Preferente. Los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Subsecuente se sujetarán, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores. Cuando se emitan CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso, en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor, para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan. El derecho que se confiere en este párrafo deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Subsecuente de que se trate. En el caso de que quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los

CBFIs Adicionales de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Suscripción Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Derechos de Adquisición Preferente. Los CBFIs que se encuentren depositados en la tesorería del Fideicomiso y sean puestos en circulación, deberán sujetarse, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente por parte de Tenedores. Para efectos del ejercicio de los Derechos de Adquisición Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares para suscribir los CBFIs que determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a los términos, condiciones y plazos que determine el Comité Técnico o la Asamblea. En el caso de que quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Adquisición Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes y/o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Fiduciario y el Representante Común, las convocatorias para las Asambleas de Tenedores serán emitidas conjuntamente por el Fiduciario y el Representante Común, y se publicarán, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario en Emisnet, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario; en el entendido que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México o, en su caso, en cualquier lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que éste último tendrá que ubicarse en la Ciudad de México. Los Tenedores tendrán a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores correspondientes, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la asamblea que corresponda.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores; (a) Asamblea Ordinaria, la cual podrán resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3., y; (b) la Asamblea Extraordinaria la cual conocerá de los asuntos contenidos en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso. Ambas Asambleas de Tenedores podrán ser convocadas en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que les corresponden.

El Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán ser Miembros Independientes. Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador y de cualquier Vehículo de Inversión (una "Persona Independiente").

Facultades Indelegables del Comité Técnico

- (a) Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y los criterios de elegibilidad del Fideicomiso Emisor;
- (b) Aprobar adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior;
- (c) Aprobar la celebración de cualquier Operación con Personas Relacionadas con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por los Fideicomitentes o el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, y;
- (d) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.

Comités Auxiliares

Comité de Auditoría: integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Prácticas: que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Nominaciones: que estará integrado por 5 (cinco) de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico.

Comité de Inversiones: que estará integrado por 3 (tres) miembros conforme lo determine el Comité Técnico debiendo contar con un miembro adicional especialista en materia y temas sustentables con voz pero sin voto.

Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los CBFIs, en la Regulación y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores.

El Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. Las partes del presente Contrato en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

Inversiones

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Vehículos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con la fracción III del artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece. Asimismo, en ningún caso el Fideicomiso podrá destinar más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión correspondiente, conforme a lo que se establezca en los Documentos de la Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera en los términos previstos en la Regulación.

Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Distribuciones

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con copia al Representante Común, con por lo menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con lo establecido en esta Cláusula 12.1 del Fideicomiso, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de EMISNET, a Indeval y a la CNBV con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

Terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las

Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato; (ii) a petición de los Fideicomitentes si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante, lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

No obstante, lo anterior, la vigencia del presente Contrato no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC.

Misceláneos

Legislación Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México.

Jurisdicción. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes del mismo se someten, de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes ubicados en la Ciudad de México y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro Contrato de Administración vigente, fue suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria como Representante Común de FIBRA Storage, mismo que fue modificado con fecha 26 de febrero de 2020 y en el cual compareció Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común sustituto. Asimismo, en cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso del pasado 29 de abril de 2021 y conforme a la designación realizada por el Comité Técnico el pasado 4 de junio de 2021 de acuerdo a las facultades que le fueron delegadas por la Asamblea de Tenedores, se designó al Fideicomiso CIB/2981 como nuevo administrador por lo que el pasado 13 de mayo de 2022 se firmó el convenio de terminación del contrato de administración celebrado con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. y se suscribió el nuevo contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 como nuevo Administrador, y de acuerdo a dichos documentos el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración

(Servicios Base)

Con motivo de la celebración del Contrato el Administrador se obliga a prestar al Fiduciario los "Servicios Base" que se señalan a continuación:

- (a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;
- (b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;
- (c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas

del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los fideicomisos, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Bolsa, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme al presente Contrato, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

- (d) Preparar y mantener o ayudar con la preparación y el mantenimiento de toda la información financiera y todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;
- (e) Someter ante los órganos del Fideicomiso las autorizaciones o recomendaciones que correspondan de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y presentar el Presupuesto Anual del Fideicomiso ante su Comité Técnico, incluyendo sin limitar, sobre cualquier prestador de servicios tercero contratado por el Administrador, así como el desempeño del Administrador y los funcionarios y empleados que hayan sido contratados a través de terceros y que desempeñen funciones para el cumplimiento de las actividades del Administrador;
- (f) Investigar, seleccionar y negociar, para el beneficio del Fideicomiso, con Personas y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear, o retener servicios de, o a ser prestados por, cualquiera de ellos en relación con los asuntos del Fideicomiso;
- (g) Llevar a cabo o ayudar que se lleven a cabo aquellas funciones administrativas necesarias para la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso según se acuerde con el fiduciario respectivo;
- (h) Preparar y presentar al Fiduciario cualesquier reportes, registros contables y estados financieros para la preparación de cualesquier auditorías del Fideicomiso y adicionalmente según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario respecto de las cuentas del Fideicomiso;
- (i) Realizar cualquier actividad relacionada con o enviar a los Tenedores, demás inversionistas, Representante Común o cualquier Bolsa y a terceras partes (según sea el caso) cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales escritos según se requiera por cualquier órgano regulatorio, bolsas, consejos o autoridades quienes tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos;
- (j) Usar y explotar toda clase de concesiones, franquicias, permisos, licencias, sublicencias y autorizaciones en relación con todo tipo de propiedad industrial e intelectual, incluyendo de manera enunciativa las marcas señaladas en el Contrato de uso exclusivo de Marcas, que sean necesarias para el desempeño de los Servicios.
- (k) Proveerle los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de tiempo en tiempo por el Fiduciario;
- (l) Asumir la obligación de realizar cualquier actividad relacionada con lo anterior para facilitar el desempeño de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato;
- (m) El Administrador deberá cumplir con la Ley Aplicable en la medida que resulte aplicable a las funciones, poderes y obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato; y
- (n) En general dar cumplimiento a las obligaciones que se establezcan a su cargo en el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión.

El Administrador coordinará la administración entre las partes relacionadas con el desarrollo y construcción de las sucursales establecidas en Activos Inmobiliarios, hasta la entrega "llave en mano" a la operación de dichas sucursales, incluyendo la localización del predio, gestión, diseño, coordinación de obra, estudio de mercado y viabilidad.

(Servicios de Administración de Propiedades)

Administrador gestionará y coordinará la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico y la remuneración (y costos derivados) por la contratación del personal para la operación de cada uno de los Activos Inmobiliarios.

Cualquier cantidad erogada por el Administrador con motivo de los Servicios de Administración le será cubierta conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador (como se define dicho término más adelante) o le serán autorizados y/o en su caso, reembolsados los gastos adicionales a dicho Presupuesto por el Fiduciario como Gastos del Fideicomiso mismos que serán considerados como Gastos del Administrador, conforme a lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso.

Representación

El Administrador estará facultado para: (i) actuar en nombre y representación del Fiduciario, y (ii) instruir al Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones a cargo del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción o aprobación previa, en ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario a favor del Administrador.

Como parte y para efectos de la prestación de los Servicios de Administración y la representación aquí mencionada, el Administrador podrá instruir al Fiduciario o a cualquier Vehículo de Inversión para que contrate los servicios de asesores independientes, incluyendo abogados, asesores fiscales, contadores, auditores, bancos de inversión, intermediarios financieros, peritos y otros proveedores y contratistas de Servicios, en relación con la administración del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y, en general, para la prestación de los Servicios, así como para el desarrollo, construcción, comercialización y cualesquiera otra actividad relacionada con los Activos Inmobiliarios; en el entendido que los gastos que surjan en relación con los mismos se considerarán Gastos del Fideicomiso, para efectos del Fideicomiso.

El Administrador quedará facultado en todo momento para requerir los servicios que, conforme al Contrato de Internalización de Servicios de Administración se obliga a prestar, con cualquier tercero, conforme a lo anteriormente establecido.

Operaciones con Personas Relacionadas

La celebración de Operaciones con Personas Relacionadas requerirá la previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación. Dichas Operaciones con Personas Relacionadas podrán ser preaprobadas por el órgano correspondiente, como parte del presupuesto del Fideicomiso.

Presupuesto Anual

(a) Presupuesto de Gastos del Fideicomiso

Como parte de la internalización de los Servicios de Administración, el Administrador se obliga a elaborar y presentar, para revisión y, en su caso, aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, un presupuesto de Gastos del Fideicomiso

y sus Vehículos de Inversión ("Presupuesto Anual"), mismo que deberá ser presentado en el último trimestre del año calendario previo al que corresponda dicho presupuesto.

De igual manera, dentro de los primeros meses del año calendario posterior al cierre del ejercicio, el Administrador se obliga a presentar los resultados del Presupuesto Anual y sus variaciones respecto a los gastos e ingresos efectivamente incurridos en el ejercicio del año calendario anterior.

El Presupuesto Anual que elabore el Administrador deberá incluir el Presupuesto Anual de Gastos del Administrador (según dicho término se define más adelante), mismo que deberá distinguirse del Presupuesto Anual mediante una partida separada a los Gastos del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá presentar a petición del Comité Técnico avances trimestrales respecto del Presupuesto Anual del ejercicio en curso, y en su caso someter modificaciones respecto a dicho presupuesto.

El Fiduciario o los Vehículos de Inversión deberán entregar al Administrador o a quien éste designe las cantidades necesarias para ejecutar el Presupuesto Anual durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, cuando así corresponda. En caso de que (i) el Administrador no necesitara recursos o (ii) que el Fiduciario o los Vehículos de Inversión conforme a su operación de negocios debieran pagar directamente a un tercero, dichas cantidades se considerarán (según las normas contables aplicables) como ejercidas o ejecutadas conforme al Presupuesto Anual.

(b) Presupuesto Anual de Gastos del Administrador

Para el cumplimiento de los Servicios de Administración, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión ("Presupuesto Anual de Gastos del Administrador").

Los gastos conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador serán pagados por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión siempre que hayan sido previamente aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso dentro del Presupuesto Anual de acuerdo a lo dispuesto en el propio Fideicomiso.

El Presupuesto Anual de Gastos del Administrador se deberá presentar con cortes trimestrales al Comité Técnico. Cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso deberán ser revisados y aprobados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario entregará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada trimestre por anticipado, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del veinte por ciento (20%) de una cuarta parte del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan del veinte por ciento mencionado anteriormente, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité Técnico para su revisión y aprobación.

En la medida en la que el Administrador pague cualquier gasto del Fideicomiso conforme al Presupuesto Anual de Gastos del Fideicomiso pero independiente del Presupuesto Anual de Gastos del Administrador, el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión deberá reembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Prohibiciones al Administrador

El Administrador deberá de abstenerse, de:

- (a) Realizar operaciones, tomar decisiones o celebrar compromisos por escrito para realizar inversiones, sin contar con la aprobación expresa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores en caso de que, conforme a la Regulación o al Fideicomiso, dichas aprobaciones sean requeridas.
- (b) Realizar Operaciones con Personas Relacionadas que impliquen un conflicto de interés, excepto cuando se trate de actividades que resulten en el pago de las contraprestaciones autorizadas, se obtengan las aprobaciones que sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra manera se encuentren autorizadas.
- (c) Ceder sus derechos u obligaciones derivados del presente Contrato, salvo por lo establecido en la Cláusula 10.3 del presente Contrato. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene para subcontratar sus Servicios con terceras personas.

Modificación y/o Reasignación

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en dicho momento, reemplazar o sustituir al Administrador por cualquier otra subsidiaria del Fiduciario o reasignar las funciones de administración a un tercero para el desempeño de todos o parte de los Servicios bajo este Contrato, y, consecuentemente, dar por terminado o modificar el presente Contrato.

En caso de que las funciones de administración sean reasignadas y el Administrador deje de tener dicho carácter bajo este Contrato, éste continuará siendo Persona Cubierta (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) y teniendo derecho a indemnización en los términos del presente Contrato, pero únicamente con respecto a daños y perjuicios que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la fecha en que fue removido o de cualquier otra manera derivadas o relacionadas con los servicios de asesoría que preste al Fiduciario el Administrador.

En caso de que se encomienden a cualquier otra subsidiaria del Fiduciario o a un tercero el desempeño de una parte de los Servicios señalados en este Contrato, las partes deberán celebrar la documentación correspondiente para documentar la prestación de dichos servicios y modificar el presente Contrato. A partir de la fecha de firma de la documentación antes referida el Administrador dejará de prestar los Servicios que ahí se mencionen.

Reportes

El Administrador deberá entregar en los plazos que a continuación se establecen los reportes siguientes:

(i) *Reporte de Rendimientos:* Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso por tal motivo y que por lo tanto deberá ser depositado en la Cuenta de Distribución, a fin de que se realice, en términos del Fideicomiso, la Distribución a los Tenedores correspondiente, así como la naturaleza de dichos Flujos y Flujos Brutos indicando el o los Activos Inmobiliarios que los haya originado.;

(ii) *Reporte de Gestión:* El Administrador deberá elaborar anualmente y presentar al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada ejercicio social inmediato anterior un reporte en el que informe cualquier asunto relevante en relación con la gestión de los Activos Inmobiliarios durante dicho periodo, incluyendo el porcentaje que cada uno de los Activos Inmobiliarios representa del Patrimonio del Fideicomiso; el sector o industria al que corresponde; y demás características que el Administrador considere relevantes;

(iii) *Reportes Trimestrales y Entrega de Información:* El Administrador estará obligado a entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por

escrito) de manera trimestral durante los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. De igual forma, deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) durante los primeros 40 (cuarenta) Días Hábiles del mes de enero de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores de los Certificados (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) aquella información y documentación adicionales relacionada con el cumplimiento de sus funciones, la cual deberá entregarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que ésta se solicite. La información a que hace referencia este inciso podrá entregarse de manera electrónica. Dicho reporte deberá contener como mínimo una descripción de las inversiones, préstamos y financiamientos que mantenga el Fideicomiso al inicio y al cierre del trimestre de que se trate, especificando si se realizaron a través del Fideicomiso o de cualquier Activo Inmobiliario, en el entendido que la descripción contemplará cuando menos la información que sea necesaria para conocer el número y estado éstos, así como cualquier otra información que se requiera conforme a la Regulación aplicable.

La información de los Reportes a cargo del Administrador que se menciona anteriormente deberá estar en todo momento a disposición de los integrantes del Comité Técnico, en el mismo plazo establecido en cada uno de los incisos anteriores.

Asuntos Laborales

El Administrador y/o el Fiduciario no tendrá, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de los Servicios de Administración, salvo por lo establecido en la cláusula 4.4 de dicho Contrato. En todos los contratos que celebre el Administrador con cualquier tercero respecto de los servicios se deberá liberar al Administrador y al Fiduciario de cualquier responsabilidad, de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita.

Vigencia

La vigencia de presente Contrato iniciará en la fecha de su firma y concluirá en la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha en que se realice la desinversión total de todas las Inversiones realizadas, (ii) las funciones de administración sean modificadas o reasignadas conforme a la Cláusula 5.1 anterior, o (iii) la fecha de terminación del Fideicomiso.

Indemnización

Ni el Administrador, o sus respectivos miembros, administradores, fideicomitentes, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Pérdidas") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada será responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por

el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Perdidas que deriven de o relacionado con el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Jurisdicción y Derecho Aplicable

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, las partes del mismo se sometieron de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN

Conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre del 2019, se resolvió aprobar, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria, por Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, con efectos a partir del ejercicio 2020 y conforme a la actualización del Título de Certificados aprobado por la CNBV el pasado 7 de mayo de 2020. Conforme a lo anterior, nuestro actual Contrato de Prestación de Servicios suscrito con fecha 20 de enero del 2020 entre el Fiduciario y Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común de FIBRA Storage, el Representante Común será responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

Designación y Aceptación

El Fiduciario designa como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs, en términos de los artículos 64 fracciones XIII, 68 y 69 de la LMV, a Masari, Casa de Bolsa, S.A., quien aceptó la designación y se obliga a su fiel desempeño y al cumplimiento de sus obligaciones y facultades.

Facultades y obligaciones

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad, según resulte aplicable, con lo establecido por (i) el Título, (ii) los Documentos de la Emisión, (iii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la Representación Común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65 y 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) Suscribir el Título correspondiente y verificar que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable;
- (ii) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (iii) La facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones;
- (iv) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- (v) Convocar mediante publicación en periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario con 10 (diez) días naturales de anticipación o de cualquier otra forma prevista en los Documentos de la Emisión y presidir las Asambleas de Tenedores y nombrar al Escrutador de la misma conforme al Contrato de Fideicomiso o cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;
- (vi) Conforme a la información proporcionada por el Fiduciario y/o el Administrador, el Representante Común deberá tener disponible en sus oficinas o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, la información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a dicha asamblea;
- (vii) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuanto así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión;
- (viii) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto cumplir o ejecutar los acuerdos de las asambleas de Tenedores, y/o a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (ix) Actuar como intermediario entre el Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos CBFIs y los Documentos de la Emisión, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (x) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión correspondiente;
- (xi) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal;
- (xii) Informar a la CNBV, BMV e Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de una Causa de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los CBFIs;

(xiii) Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los reportes que le hayan sido entregados; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora en términos de las disposiciones legales aplicables;

(xiv) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o el Administrador, conforme a sus respectivas facultades, el Representante Común deberá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión.

Destitución o renuncia.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Vigencia.

El Contrato de Representación Común tendrá la vigencia necesaria para el cumplimiento de sus fines.

No obstante lo anterior, el Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC en el entendido que para efecto de lo previsto en dicho artículo, la falta de pago oportuno de los honorarios y demás contraprestaciones a favor del Representante Común bajo el Contrato y/o bajo los demás Documentos de la Emisión, será considerado como una "Causa Grave". En todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sustituto sea nombrado por la Asamblea de Tenedores y el sustituto del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y entrado en funciones.

Honorarios

Como contraprestación por el desempeño de las funciones que se encomiendan al Representante Común, el Cliente se obliga a pagar los honorarios, cuyos conceptos se establecen a continuación:

- a) Por el desempeño de su cargo, anualidades anticipadas.
- b) Por firma de instrumento público o privado en ejecución de los servicios del Contrato de Representación Común, y/o relacionados con su carácter de Representante Común en términos de los Documentos de la Emisión en el que intervenga, distintos a los referidos en los demás conceptos.
- c) Por Asamblea de Tenedores, pagaderos en la fecha de celebración de la Asamblea correspondiente.
- d) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación, se fijarán por el Representante Común atendiendo las condiciones y términos de cada caso en particular.

Ley aplicable, Jurisdicción y competencia

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Contrato de representación común, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, las Partes se someten expresamente a las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos. Igualmente, de manera expresa e irrevocable, cualquier controversia que se derive de la interpretación o incumplimiento del Contrato se someterá a los Tribunales competentes en la Ciudad de México.

e)Administrador

El Administrador de FIBRA Storage conforme al Contrato de Fideicomiso es Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., los términos y condiciones sobre sus servicios, contraprestaciones, causales de destitución y sustitución, informes que debe rendir, así como la autorización a subcontratar con cualquier afiliada los servicios para dar cumplimiento a los servicios de administración y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la Sección “2. El Fideicomiso, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración” Asimismo, para conocer sobre la historia, operación y estructura del Administrador se puede referir a la sección “3. EL ADMINISTRADOR”.

Comité Técnico

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán tener el carácter de Miembros Independientes calificada por la Asamblea de Tenedores y conforme a la regulación aplicable.

Al 28 de abril de 2022 el Comité Técnico estaba conformado por un total de 9 (nueve) Miembros Propietarios de los cuales 3 (tres) Miembros cumplen con la calificación de independencia, misma que fue aprobada y ratificada por la Asamblea de Tenedores del 23 de mayo del 2022. Asimismo, con fecha 28 de abril de 2022, se presentaron las renuncias de dos miembros del Comité Técnico, tanto del señor Jose Ignacio Rivero Dávila como del señor Jaime Alverde Lozada, éste último como miembro independiente, asimismo con fecha 30 de junio de 2022 se presentó la renuncia del señor Bernardo Zabalgotia Villa como miembro suplente, por lo que en el Comité Técnico de fecha 27 de junio de 2022, se tuvo conocimiento de la designación el señor Pablo Zaldívar Orue como Miembro Propietario Parte Relacionada y del señor Esteban Ángel García como miembro suplente de los Miembros Parte Relacionada, ambas hechas por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, por lo que a la fecha de presentación del presente Reporte la estructura actual del Comité Técnico es la siguiente:

		Miembros suplentes (indistintamente para representar a uno de los miembros propietarios)	
Miembros Patrimoniales / Relacionados	Jaime Isita Ortega*	Presidente	Kenneth T. Woolley Richard S. Tanner
	Diego Isita Portilla*	Secretario	
	Carlos Alberto Rohm	Miembro Propietario	Esteban Ángel García
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario	
	Pablo Zaldívar Orue	Miembro Propietario	
	Lino Arturo Ángeles Chávez	Miembro Propietario	
Miembros Independientes	Enrique Castillo Badía	Miembro Propietario	
	Jorge Quinzaños Oria	Miembro Propietario	

(*) Designados por Grupo Isita conforme al Contrato de Fideicomiso.

Conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la OPI, cualquier Tenedor que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% o más del número total de CBFIs en circulación, tendrá derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, y, en su caso, remover a la o las personas por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s). Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos aquí señalados en la fecha de su designación mediante Asamblea de Tenedores. En caso de que, en cualquier momento, cualquier Tenedor o Tenedores que haya(n) designado a un miembro del Comité Técnico deje(n) de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, deberá(n) notificar dicha situación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común para que los miembros que haya(n) designado puedan ser revocados en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente de así resolverse en la misma.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, siempre y cuando el Grupo Isita sea titular del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho exclusivo de designar a 2 (dos) miembros del Comité Técnico que no serán considerados como Miembros Independientes, de los cuales 1 (uno) será el Presidente del Comité Técnico. En caso de que su tenencia sea mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 10% (diez por ciento), tendrá derecho de designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. El Grupo Isita notificará por escrito al Fiduciario y al Representante Común de la designación que haya realizado de conformidad con lo aquí dispuesto.

La duración de los Miembros del Comité Técnico será de 1 (un) año, renovable automáticamente por periodos adicionales de 1 (un) año, salvo que se disponga lo contrario en alguna Asamblea de Tenedores.

Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación, para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes con derecho a voto. Cada miembro del Comité Técnico tendrá derecho a un voto.

Facultades Indelegables

Conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico contará con ciertas facultades indelegables, para mayor información, referirse a la “Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes, numeral 1. Contrato de Fideicomiso”.

Facultades Generales

Adicionalmente a las facultades indelegables, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades: (a) aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, previa recomendación del Comité de Prácticas; (b) fijar las políticas de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso; (c) instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de las Cuentas del Fideicomiso; (d) aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los criterios de elegibilidad y lineamientos de inversión aprobados; (e) designar al asesor fiscal y contable del Fideicomiso; (f) designar y sustituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría; (g) aprobar estados financieros trimestrales y anuales, previa opinión del Comité de Auditoría; (h) aprobar políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría; (i) establecer métodos y controles internos de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos; (j) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, para vigilancia del Administrador y cualquier tercero; (k) monitorear el desempeño del Administrador conforme al Contrato de Administración; (l) establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Nominaciones y el Comité de Prácticas; (m) designar al Secretario de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y del Comité de Prácticas; (n) aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador; (o) aprobar e instruir la emisión de CBFIs y su colocación entre el público inversionista, previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, así como las características y los términos y condiciones en los que se podrán ejercer el Derecho de Suscripción Preferente y el Derecho de Adquisición Preferente, en términos en

que le hubieren sido delegadas dichas facultades por la Asamblea de Tenedores; (p) aprobar e instruir la compra y cancelación de CBFIs, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; (q) instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios o contratos que considere necesarios para los Activos Inmobiliarios; (r) aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las distribuciones de efectivo, previa recomendación del Comité de Auditoría; (s) instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes; (t) instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta; (u) resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso; (v) en general, llevar a cabo cualquier acto necesario y/o cualquier asunto no previsto en el Contrato de Fideicomiso y cuyo conocimiento no competa a la Asamblea de Tenedores.

Comités Auxiliares

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso los Comités Auxiliares que apoyan al Comité Técnico son los siguientes:

Comité de Auditoría;

Al 30 de junio de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Auditoría se conforma en su totalidad por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Enrique Castillo Badía	Presidente
	Jorge Quinzaños Oria	Miembro Propietario
	José Legarrea Molina	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (1) evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año; (2) dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas, de conflictos de interés, así como su propuesta o vía para ser resuelta; (3) solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente; (4) informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones; (5) vigilar y verificar los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, conforme a la Regulación y convenios celebrados con ellos; (6) brindar opiniones sobre los controles internos, políticas contables y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico; (7) analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso; y (8) convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Prácticas Societarias

Al 30 de junio de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Prácticas Societarias se encuentra integrado en su totalidad por 3 (tres) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Patrimoniales	Jorge Quinzaños Oria	Presidente
	Enrique Castillo Badia	Secretario
	José Legarrea Molina	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Auditoria durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Prácticas Societarias tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (1) solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente; (2) dar su opinión al Comité Técnico respecto de Operaciones con Personas Relacionadas; (3) asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo en el Fideicomiso; (4) dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones a realizarse o realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico; (5) dar su opinión al Comité Técnico y recomendar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros la terminación de los Contratos de Arrendamiento, contratos de operación y el Contrato de Administración; (6) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual y hacer recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico; (7) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico; (8) revisar incrementos en comisiones por administración, previa solicitud de la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico; y (9) convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Nominaciones

Al 30 de junio de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Nominaciones cuenta con un 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes, es decir, de sus 5 (cinco) miembros, 3 (tres) califican con el carácter de independientes, y todos sus miembros fueron nombrados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Jorge Quinzaños Oria	Presidente
	Enrique Castillo Badia	Miembro Propietario
	José Legarrea Molinaria	Miembro Propietario
Miembros Patrimoniales	Jaime Isita Ortega	Miembro Propietario
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Nominaciones tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (1) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes; (2) proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos; (3) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes; (4) proponer al Comité Técnico las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico; (5) previa opinión del Comité de Auditoría, presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico; (6) proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador; y (7) convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que incluyan los puntos que estime pertinentes.

Comité de Inversiones

Al 13 de mayo de 2022, el Comité de Inversiones creado conforme al Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de junio de 2021, se encontraba integrado por 3 (tres) miembros y 1 (un) miembro especialista en materia y temas sustentables, este último con voz, pero sin voto, designados de manera inicial conforme a dicho Convenio Modificatorio hasta en tanto el Comité Técnico los remueva o ratifique, sin embargo el señor José Ignacio Rivero Dávila presentó su renuncia como Miembro Propietario, siendo designado por el Comité Técnico de fecha 27 de julio de 2022 el señor Pablo Zaldivar Orue como su sustituto, por lo que a la fecha de presentación de este Reporte, dicho comité se encuentra integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Jaime Isita Ortega	Presidente
	Santiago Riveroll Mendoza	Secretario
	Pablo Zaldivar Orue	Miembro Propietario
	Michel Forat Morales	Miembro Especialista en materia sustentable

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Inversiones tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (1) evaluar el desempeño del Fideicomiso en materia sustentable, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elaboren y suscriban asesores y especialistas en la materia; (2) dar su opinión al Comité Técnico respecto de inversiones, políticas y desempeño del Fideicomiso en materia sustentable; (3) asegurar y verificar que el uso de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables, sean aplicados exclusivamente para proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad que sean determinados en el financiamiento correspondiente; (4) analizar y emitir opiniones al Comité Técnico respecto del cumplimiento de los proyectos sobre los criterios de elegibilidad en materia sustentable en relación con que dichos proyectos generen un impacto en materia ambiental en cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible; (5) emitir su opinión respecto a la administración de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables y que sean asignados a los proyectos o inversiones que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable elegibles y cuya inversión se realice conforme a los documentos de emisión o contratación de cada financiamiento con fines sustentables, así como vigilar su correcta aplicación y/o inversión de recursos; (6) elaborar y presentar ante el Comité Técnico los reportes que describan información financiera, avances, cumplimiento, impacto con base en los objetivos de desarrollo sostenible, indicadores sustentables, total de inversión y cualquier otro que consideren o sea de observancia obligatoria sobre cada uno de los proyectos elegibles financiados con recursos con fines sustentables; (7) informar al Comité Técnico sobre las irregularidades que los miembros del Comité de Inversiones consideren relevantes y que hayan sido detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer

las que deban aplicarse; (8) vigilar y verificar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a los principios y políticas del Fideicomiso en materia de sustentabilidad y ESG (Environmental, Social and Governance), así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, y; (9) solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, así como contratar los servicios de terceros para ejercer las facultades que les son otorgadas en esta sección.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso

Hasta el 13 de mayo de 2022 Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Administrador de FIBRA Storage, tenía derecho a percibir las contraprestaciones de acuerdo con el contrato de administración celebrado con FIBRA Storage (el contrato de administración de fecha 11 de julio de 2018, mismo que fue terminado conforme a convenio de fecha 13 de mayo de 2022). Actualmente, conforme a la celebración del contrato de internalización de los servicios de administración de fecha 13 de mayo de 2022 con el Fideicomiso CIB/2981 se asigna un Presupuesto Anual para dichos servicios. Para más información consultar la "2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración".

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Los saldos al 31 diciembre de 2022 y 2021 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>		31/12/2022	31/12/2021
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	2,391,339	-
Opebodegas, S.A. de C.V.		1,592,782	-
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		702,329	-
Otros		954,771	191,667
LCA Operadora, S.A. de C.V.		-	145,945
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.		-	337,669
	\$	5,641,221	675,281

<u>Cuentas por pagar</u>		31/12/2022	31/12/2021
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$	59,740,605	3,671,302
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		-	1,449,336
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		-	621,403
Administración Storage, S. A. de C. V.		-	349,804
LCA Bodegas, S.A. de C.V.		-	10,442,534
	\$	59,740,605	16,534,379

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de octubre y 31 diciembre de 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	31/12/2021
Administración Base	\$ 3,944,358
Desarrollo	985,899

Administración de Inmuebles

	5,530,765
\$	<u>11,355,094</u>

Las operaciones realizadas con partes relacionadas por los años 2022 y 2021 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>	31/12/2022	31/12/2021
Administración Base	\$ 5,750,745	14,640,660
Desarrollo	4,918,667	7,069,376
Administración de Inmuebles	9,395,817	21,570,782
	\$ <u>20,065,229</u>	<u>43,280,818</u>

Hasta el 13 de mayo de 2022 nos encontrábamos sujetos a que surgieran conflictos de interés derivado de la relación con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como nuestro Administrador, ya que ciertos miembros no independientes del Comité Técnico de FIBRA Storage también son directivos de dicha entidad y tienen cierto interés en dicha sociedad y poder de decisión. En su momento, dicho contrato fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos incluyendo contraprestaciones, pudieran haber resultado poco favorables para FIBRA Storage a comparación de haber sido negociado con terceras personas no relacionadas. Como resultado podrían haber existido conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para FIBRA Storage. Para más información sobre las contraprestaciones contractuales del Administrador favor de referirse a la Sección "2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración"

Sin perjuicio de lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, en Operaciones con Personas Relacionadas (término definido en el Fideicomiso), tanto la Asamblea de Tenedores como en nuestro Comité Técnico, se tendrá que aprobar por los miembros independientes previa opinión favorable de nuestro Comité de Prácticas Societarias para formalizar cualquier contrato, transacción o relación con Personas Relacionadas o cualquier otra persona que pueda tener conflicto de interés.

g) Auditores externos

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue ratificado como el Auditor externo para el año 2021 conforme a la aprobación del Comité Técnico en sesión del 27 de julio de 2021 y tomando en consideración la opinión del Comité de Auditoría, firmando para tal efecto el contrato de prestación de servicios correspondiente con fecha 25 de octubre de 2021. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos Estados Financieros Anuales el 28 de abril de 2022.

Actualmente no existe ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente en materia contable.

h) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores distintos de aquellos que puedan tener alguna relación contractual, derivado del cumplimiento de los fines del propio Fideicomiso, y hasta por el alcance de dicho acuerdo contractual. Hasta dónde es del conocimiento del Fideicomiso y únicamente por lo que involucra al Fideicomiso con sus Tenedores, no existe ningún tercer obligado con estos últimos.

i) Mercado de capitales

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores

El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Siendo aprobada su última modificación mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de diciembre de 2019 para permitir la incorporación de Fideicomitentes Adherentes en su estructura, así como sustituir al Representante Común, dicha modificación se realizó durante el ejercicio 2020 en el mes de febrero junto con la modificación y actualización de los demás documentos de la emisión.

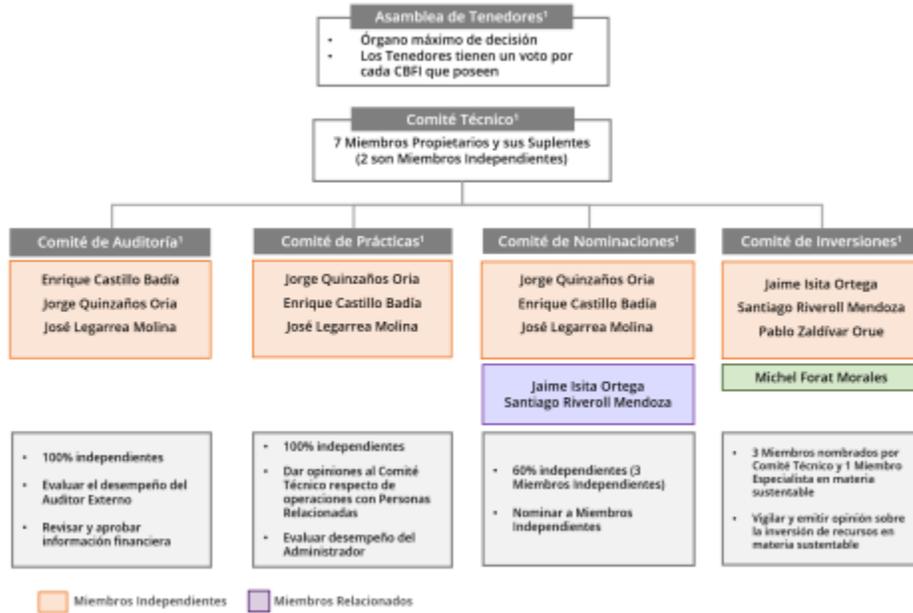
El Fideicomiso opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767, del CIB/2625, CIB/2981 y del F/2768. En términos del Contrato de Administración.

El Fideicomiso realiza Inversiones Permitidas directamente a través de Vehículos de Inversión o a través del Fideicomiso F/1767 en el que el participa como único fideicomitente-fideicomisario. Dentro del patrimonio del Fideicomiso F/1767 y el CIB/2625 se encuentran los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio de inmuebles y dentro de sus fines se incluye la celebración de los Contratos de Arrendamiento con el Fideicomiso de Subarrendamiento, llevar a cabo el cobro de las rentas, pago de gastos y otras actividades de administración y concentración de activos para el Fideicomiso.

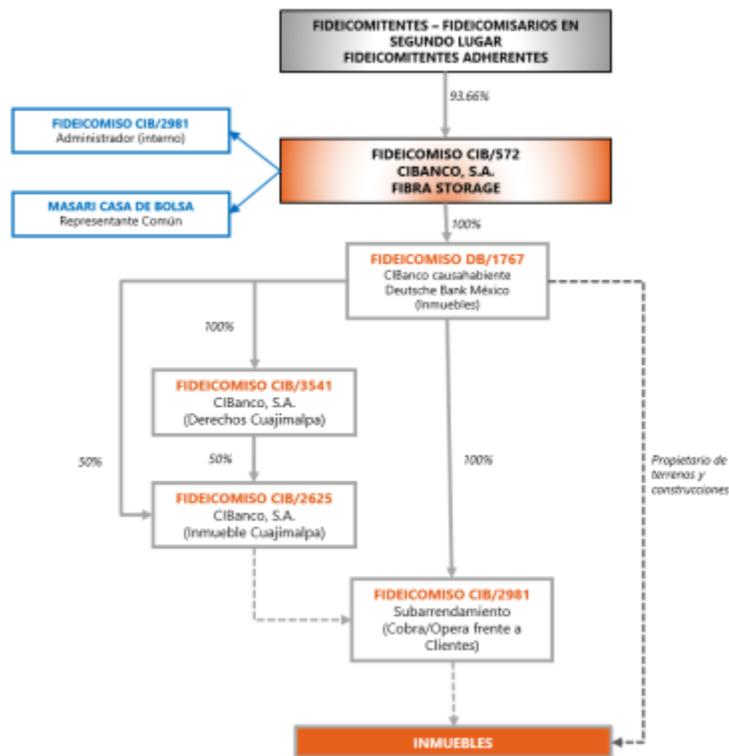
A su vez, el Fideicomiso F/1767 participa como único fideicomitente-fideicomisario del CIB/2981, el cual tiene dentro de sus principales fines llevar a cabo la operación diaria de las bodegas que forman parte del Portafolio y celebrar los Contratos de Subarrendamiento de minibodegas con nuestros Clientes.

No descartamos en el futuro constituir Vehículos de Inversión adicionales para aprovechar las distintas oportunidades de negocio que se nos presenten y diversificar nuestras estructuras de apalancamiento financiero.

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa:



(1) Las funciones y facultades descritas son meramente enunciativas, se deberá consultar de manera detallada en el Contrato de Fideicomiso CIB/572 FIBRA STORAGE



Adicionalmente, se muestra a continuación la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Storage conforme al porcentaje de los CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021

TENEDOR	PORCENTAJE
Aportantes de Inmuebles (Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar*)	79.9446%

Gran Público Inversionista	20.0558%
----------------------------	----------

*Término definido en el Contrato de Fideicomiso.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Nuestros CBFIs cotizan únicamente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "STORAGE18".

El comportamiento *anual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
2018*	15.4	15.4	15.7	293,477
2019	15.5	15.0	15.5	656,397
2020	15.4	15.4	15.4	347,805
2021	16.0	15.4	16.0	456,188

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018.

* Fuente: Bloomberg.

El comportamiento *trimestral* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
Primer Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,983
Segundo Trimestre 2019	15.4	15.4	15.5	612,266
Tercer Trimestre 2019	15.5	15.2	15.5	3,122
Cuarto Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,031
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,810
Segundo Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	31,798
Tercer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	267,469
Cuarto Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	22,728
Primer trimestre 2021	15.4	15.3	15.4	311,063
Segundo trimestre 2021	16.0	15.2	16.1	61,173
Tercer trimestre 2021	15.5	15.0	16.0	54,555
Cuarto trimestre 2021	16.0	15.4	16.0	29,397
Primer Trimestre 2022	16.2	16.1	16.2	85,845

Segundo trimestre 2022	16.1	16.1	16.2	111,954
Tercer trimestre 2022	15.8	15.5	16.0	294,348
Cuarto trimestre 2022	17.3	15.8	17.3	111,757

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018. Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

El comportamiento *mensual* de nuestros CBFIs se muestra a continuación (excluye movimientos intradía):

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Enero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Febrero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Marzo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Abril 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Mayo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Junio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Julio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Agosto 2018*	15.7	15.5	15.7	150,759
Septiembre 2018	15.5	15.5	15.7	6,559
Octubre 2018	15.4	15.4	15.7	136,063
Noviembre 2018	15.4	15.4	15.4	54
Diciembre 2018	15.4	15.4	15.4	42
Enero 2019	15.4	15.4	15.4	401
Febrero 2019	15.4	15.4	15.4	2
Marzo 2019	15.5	15.0	15.5	20,580
Abril 2019	15.4	15.4	15.5	18,476
Mayo 2019	15.4	15.4	15.4	128,652
Junio 2019	15.4	15.4	15.4	465,138
Julio 2019	15.4	15.4	15.4	28
Agosto 2019	15.3	15.3	15.4	353
Septiembre 2019	15.5	15.2	15.5	2,741
Octubre 2019	15.4	15.4	15.4	12,350
Noviembre 2019	15.4	15.4	15.4	1,162
Diciembre 2019	15.5	15.0	15.5	6,519
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,315
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,435
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60
Abril 2020	15.4	15.4	15.4	252
Mayo 2020	15.4	15.4	15.4	14,349
Junio 2020	15.4	15.4	15.4	17,197
Julio 2020	15.4	15.4	15.4	2,185
Agosto 2020	15.4	15.4	15.4	265,238
Septiembre 2020	15.4	15.4	15.4	46
Octubre 2020	15.4	15.4	15.4	2,636

Noviembre 2020	15.4	15.4	15.4	6,341
Diciembre 2020	15.4	15.4	15.4	13,751
Enero 2021	15.3	15.2	15.3	22,168
Febrero 2021	15.3	15.3	15.3	7,066
Marzo 2021	15.4	15.2	15.4	281,829
Abril 2021	16.0	15.4	16.0	8,730
Mayo 2021	16.0	15.2	16.1	34,527
Junio 2021	16.0	15.9	16.0	17,916
Julio 2021	15.9	15.8	15.9	5,465
Agosto 2021	15.5	15.0	16.0	41,283
Septiembre 2021	15.5	15.5	15.8	7,807
Octubre 2021	15.4	15.4	15.52	12,298
Noviembre 2021	15.4	15.39	15.40	7,095
Diciembre 2021	16.0	15.39	15.95	10,004
Enero 2022	16.2	16.15	16.15	9,533
Febrero 2022	16.2	16.15	16.15	383
Marzo 2022	16.2	16.14	16.15	75,929
Abril 2022	16.1	16.1	16.2	33,500
Mayo 2022	16.1	16.1	16.1	56,938
Junio 2022	16.1	16.1	16.1	21,516
Julio 2022	16.0	16.0	16.0	56,308
Agosto 2022	15.8	15.5	16.0	230,729
Septiembre 2022	15.7	15.7	15.8	7,311
Octubre 2022	16.5	15.7	16.5	25,723
Noviembre 2022	17.2	16.5	17.2	75,249
Diciembre 2022	17.2	17.2	17.2	10,785

*La Oferta Pública Inicial, la cual no está considerada en los datos de comportamiento de nuestros CBFIs, se realizó el 15 de agosto de 2018. Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

iii) Formador de mercado

A la fecha el Fideicomiso no ha celebrado ningún contrato con ningún Formador de Mercado.

iv) Fondo de recompra

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

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Desde el inicio del programa al 31 de diciembre de 2022, se han recomprado un total de 176,291 CBFIs, por un importe de \$2,840,164 (incluyendo costos de transacción).

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$109.6 millones. Esto representa un incremento de 1.9 % TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un incremento de 4.2% con respecto al trimestre anterior (1.1% AsA), principalmente por el llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 6,315m², el aumento de tarifa efectiva impulso el ingreso por arrendamiento.

- Nuestro GLA construido (FdP) tuvo un incremento en el trimestre. El efecto principal es que continúan los trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Tlalpan-Coapa.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$20.4 millones que representa un decremento de (3.3%) con respecto al trimestre anterior.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$22.6 millones, un decremento de 25.0% TsT, esto se debe principalmente a ajustes del administrador interno derivados del proceso de internalización a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, siendo el principal gasto el servicio especializado).

Rubro (P\$)	4T22	3T22	?% TsT (4T22 vs. 3T22)
Ingresos por Arrendamiento	109,692,632 ¹	107,697,826 ¹	1.9%
Otros Ingresos	8,597,012	8,904,293	(3.5%)

Total Ingresos	118,289,644	116,602,119	1.4%
Gastos Operativos (incl. Predial)	20,436,118	21,139,123	(3.3%)
NOI	91,121,848	87,858,631	3.7%
Gastos administrativos y otros (excl. Depreciación)	22,689,935	30,262,293	(25.0%)
EBITDA	68,431,913	57,596,338	18.8%

·Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$2.1 millones y P\$2.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T22 y 3T22.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	4T22	3T22	Variación	?% (4T22 vs. 3T22)
Efectivo y equivalentes de efectivo	537,396,632	652,609,442	(115,212,810)	(17.7%)
Impuestos por recuperar	178,892,542	199,083,272	(20,190,730)	(10.1%)
Propiedades de Inversión	5,620,290,853	5,261,215,610	359,075,243	6.8%
Total Activo	6,548,730,251	6,252,253,737	286,626,196	4.6%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,710,023,721	4,484,937,875	225,085,846	5.0%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$115.2 millones durante el trimestre, principalmente se debió por el CAPEX de desarrollo y compra de un terreno.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$178.8 millones, de los cuales P\$176.3 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por el desarrollo y las adquisiciones del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$5,620 millones, registrando un incremento trimestral de P\$359.0 millones. El incremento está explicado principalmente por las valuaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$225.0 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) Los CBFIs que se recompraron de este trimestre, y ii) la utilidad del periodo.

Deuda

Al 31 de diciembre 2022, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000

Total de emisión de bonos verdes	1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda	(17,936,447)
Total de deuda a largo plazo	1,482,063,553
Intereses por pagar (devengados)	8,253,444
Total de deuda	1,490,316,997

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

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

Los usos aprobados de los recursos 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 2022:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	23.07%	50%	Cumple
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple
Cobertura del servicio de la deuda	3.38x	Mayor o igual al 1.5x	Cumple

A continuación, se presenta un breve resumen general y no exhaustivo de las obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022:

Obligaciones de hacer: (a) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única, (b) realizar los Pagos de Principal y los Pagos de Intereses de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pago de intereses establecido en el Título, (c) mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV, (d) cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los documentos de la Emisión, (e) conservar su existencia legal y mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus subsidiarias, consideradas en conjunto, y realizar dentro del ámbito de sus facultades todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (f) presentar reportes con la información financiera trimestral y anual del Fideicomiso, (g) mantener vigentes dos calificaciones crediticias durante la vigencia de la Emisión, (h) pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, (i) contratar con compañías de seguros autorizadas en México, (j) mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos del 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada, (j) el monto total de la Deuda de la Emisora (de forma consolidada con sus subsidiarias) que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá exceder del 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales.

Obligaciones de no hacer: (a) no fusionarse o escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero), (b) la Emisora no podrá y no podrá permitir a cualesquiera de sus subsidiaras que lleven a cabo ventas, o cualquier otra enajenación de sus activos a cualquier tercero, fuera del curso ordinario de sus negocios, (c) no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón que resulte del Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más recientes previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, (d) no podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una ase pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): los Activos Totales del Fideicomiso y el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores por la Emisora.

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.49x	Mayor o igual al 1x	Cumple
Nivel de endeudamiento (B)	23.07%	Menor o igual a 50%	Cumple

(A)		(B)	
AL _{4T22} Activos Líquidos al cierre del trimestre	537,396,632	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	178,892,542	Deuda Bursátil	1,508,253,444
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	195,423,952	Deuda Financiera	1,508,253,444
LR _{4T22} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,538,879,933
TOTAL Recursos	911,713,126		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	139,998,299		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	114,705,000		
TOTAL Usos	261,369,965		

p4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (PS)

Control interno [bloque de texto]

FIBRA Storage ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control. Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Para más información referirse a la Sección *“Comentarios y Análisis de la Administración - Resultados de las Operaciones y perspectivas inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”*.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	STORAGE
-----------------------------	---------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-12-31
--	------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2022-12-31
--	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	STORAGE
---	---------

Descripción de la moneda de presentación :	MXN
---	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
--	-------

Consolidado:	Si
---------------------	----

Número De Trimestre:	4
-----------------------------	---

Tipo de emisora:	FIBRAS
-------------------------	--------

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	537,397,000	958,802,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	195,451,000	204,584,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	732,848,000	1,163,386,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	732,848,000	1,163,386,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	146,000	282,000
Propiedades de inversión	5,628,255,000	4,853,605,000
Activos por derechos de uso	10,541,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	95,937,000	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	71,152,000	24,771,000
Total de activos no circulantes	5,806,031,000	4,878,658,000
Total de activos	6,538,879,000	6,042,044,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	78,413,000	83,885,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	8,253,000	7,404,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	7,501,000	5,188,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	95,366,000	84,567,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	189,533,000	181,044,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	189,533,000	181,044,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,482,063,000	1,478,910,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	157,260,000	148,068,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,639,323,000	1,626,978,000
Total pasivos	1,828,856,000	1,808,022,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,990,247,000	2,869,984,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,719,776,000	1,364,038,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,710,023,000	4,234,022,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	4,710,023,000	4,234,022,000
Total de capital contable y pasivos	6,538,879,000	6,042,044,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	446,627,000	323,532,000	118,290,000	96,510,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	446,627,000	323,532,000	118,290,000	96,510,000
Gastos de venta	93,816,000	82,222,000	20,436,000	26,825,000
Gastos de administración	93,828,000	30,620,000	23,270,000	8,990,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	258,983,000	210,690,000	74,584,000	60,695,000
Ingresos financieros	253,420,000	24,379,000	222,011,000	53,007,000
Gastos financieros	73,692,000	89,455,000	18,771,000	24,736,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.98	0.71	1.25	0.41
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.98	0.71	1.25	0.41
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.98	0.71	1.25	0.41
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.98	0.71	1.25	0.41

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12- 31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12- 31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	438,711,000	145,614,000	277,824,000	88,966,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	438,711,000	145,614,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	26,412,000	49,892,000
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	867,000	2,719,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(205,747,000)	15,169,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,621,000)	1,210,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(50,062,000)	(2,888,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(230,151,000)	66,102,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	208,560,000	211,716,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	22,639,000	(29,435,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	231,199,000	182,281,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	5,469,000	5,838,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(427,332,000)	(324,310,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(421,863,000)	(318,472,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	2,840,000	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	1,500,000,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	18,064,000	2,838,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	77,402,000	43,272,000
- Intereses pagados	132,435,000	78,867,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(486,429,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(230,741,000)	888,594,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(421,405,000)	752,403,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(421,405,000)	752,403,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	958,802,000	206,399,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	537,397,000	958,802,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,869,984,000	0	0	1,364,038,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	438,711,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	438,711,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	82,973,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(2,840,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	123,103,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	120,263,000	0	0	355,738,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,990,247,000	0	0	1,719,776,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,234,022,000	0	4,234,022,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	438,711,000	0	438,711,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	438,711,000	0	438,711,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	82,973,000	0	82,973,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(2,840,000)	0	(2,840,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	123,103,000	0	123,103,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	476,001,000	0	476,001,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,710,023,000	0	4,710,023,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,591,736,000	0	0	1,295,826,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	145,614,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	145,614,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	77,402,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	278,248,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	278,248,000	0	0	68,212,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,869,984,000	0	0	1,364,038,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,887,562,000	0	3,887,562,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	145,614,000	0	145,614,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	145,614,000	0	145,614,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	77,402,000	0	77,402,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	278,248,000	0	278,248,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	346,460,000	0	346,460,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,234,022,000	0	4,234,022,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	223,295,984	216,966,367
Numero de acciones recompradas	176,291	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	157,000	150,000	25,000	39,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	446,627,000	323,532,000
Utilidad (pérdida) de operación	258,983,000	210,690,000
Utilidad (pérdida) neta	438,711,000	145,614,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	438,711,000	145,614,000
Depreciación y amortización operativa	157,000	150,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	140,000	97,000
Saldos en bancos	98,304,000	120,729,000
Total efectivo	98,444,000	120,826,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	438,953,000	837,976,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	438,953,000	837,976,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	537,397,000	958,802,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	7,112,000	5,491,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	5,641,000	675,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	3,805,000	3,455,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	3,805,000	3,455,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	178,893,000	194,963,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	195,451,000	204,584,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	146,000	282,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	146,000	282,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	5,035,656,000	4,615,944,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	584,634,000	229,915,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7,965,000	7,746,000
Total de Propiedades de inversión	5,628,255,000	4,853,605,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	95,937,000	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	95,937,000	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	95,937,000	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	4,806,000	54,868,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	59,741,000	16,534,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	13,159,000	12,291,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	13,159,000	12,291,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	707,000	192,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	78,413,000	83,885,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	8,253,000	7,404,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	8,253,000	7,404,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,482,063,000	1,478,910,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,482,063,000	1,478,910,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,538,879,000	6,042,044,000
Pasivos	1,828,856,000	1,808,022,000
Activos (pasivos) netos	4,710,023,000	4,234,022,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	732,848,000	1,163,386,000
Pasivos circulantes	189,533,000	181,044,000
Activos (pasivos) circulantes netos	543,315,000	982,342,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	423,379,000	307,431,000	109,693,000	92,185,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	23,248,000	16,101,000	8,597,000	4,325,000
Total de ingresos	446,627,000	323,532,000	118,290,000	96,510,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	19,673,000	8,463,000	8,652,000	3,660,000
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	2,837,000	2,510,000	736,000	736,000
Venta y Publicidad	959,000	293,000	283,000	97,000
Seguros	3,209,000	2,975,000	725,000	923,000
Predial	6,996,000	5,863,000	1,776,000	1,544,000
Otros Gastos de operación	60,142,000	62,118,000	8,264,000	19,865,000
Total de gastos de venta	93,816,000	82,222,000	20,436,000	26,825,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	10,151,000	19,469,000	3,344,000	2,671,000
Honorarios administrativos	3,489,000	3,303,000	1,189,000	5,566,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	157,000	150,000	25,000	39,000
Otros gastos administrativos	80,031,000	7,698,000	18,712,000	714,000
Total de gastos administrativos	93,828,000	30,620,000	23,270,000	8,990,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	5,469,000	5,838,000	1,754,000	1,870,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	393,000	0	371,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	1,388,000	403,000	2,173,000
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	205,747,000	0	207,775,000	40,947,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	41,811,000	17,153,000	11,708,000	8,017,000
Total de ingresos financieros	253,420,000	24,379,000	222,011,000	53,007,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	70,682,000	74,270,000	18,771,000	24,724,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	16,000	0	12,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	3,010,000	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	15,169,000	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	73,692,000	89,455,000	18,771,000	24,736,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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

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

La información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2981”) y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2625”) ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/3541”)

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

(a) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son activos conservados ya sea para la obtención de ingresos por rentas o plusvalía, o ambos, pero no para la venta en el curso normal de las operaciones, o suministro de bienes o servicios, ni para uso con fines administrativos e incluyen principalmente, terrenos, edificios y construcciones en proceso. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a su costo. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión, incluyendo los intereses capitalizables que de acuerdo con la política se reconocerán proporcionalmente hasta que la propiedad de inversión inicia sus operaciones.

Los terrenos de ciertas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión a valor razonable de todas las propiedades.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, o bien por la administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión”.

(b) Activo intangible-

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

(c) Arrendamiento-

Al inicio de un contrato de arrendamiento, el Fideicomiso evalúa si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16).

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;

-importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

-el precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Fideicomiso está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Fideicomiso esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

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

(d)Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

(e)Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, ganancias cambiarias y valuación de inversiones. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(f)Utilidad por CBFÍ-

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

(g)Patrimonio-

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

(h)Distribuciones a los tenedores-

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

(a) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son activos conservados ya sea para la obtención de ingresos por rentas o plusvalía, o ambos, pero no para la venta en el curso normal de las operaciones, o suministro de bienes o servicios, ni para uso con fines administrativos e incluyen principalmente, terrenos, edificios y construcciones en proceso. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a su costo. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión, incluyendo los intereses capitalizables que de acuerdo con la política se reconocerán proporcionalmente hasta que la propiedad de inversión inicia sus operaciones.

Los terrenos de ciertas sucursales son arrendados con contratos de largo plazo a terceros no relacionados. Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en Propiedades de Inversión a valor razonable de todas las propiedades.

Subsecuentemente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes, o bien por la administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión".

(b) Activo intangible-

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

(c) Arrendamiento-

Al inicio de un contrato de arrendamiento, el Fideicomiso evalúa si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16).

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos.

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

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

El 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 2022, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

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

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

(d)Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

(e) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses, ganancias cambiarias y valuación de inversiones. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(f) Utilidad por CBFÍ-

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

(g) Patrimonio-

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

(h) Distribuciones a los tenedores-

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

	Histórico	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21
Total de ingresos	118,289,644 ⁴	116,602,119 ⁴	108,116,577	103,618,746 ⁴	96,510,244
(-) Gastos operativos	18,660,310	19,391,896	20,185,051	19,083,868	18,856,548
(-) Gasto predial	1,775,808	1,747,227	1,736,476	1,736,476	1,543,619
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades	4,619,453	5,159,969	4,288,009	3,328,515	2,245,091
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848⁵	87,858,631⁵	81,907,108	79,287,151⁵	73,864,986
<i>Margen NOI</i>	78.4%⁵	76.9%⁵	75.7%	76.6%⁵	76.5%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	277,824,201	120,252,870	59,403,816	(14,023,144)	103,621,751

STORAGE

Consolidado

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 4 Año: 2022

(-/+) Plusvalía/Minu svalía de las propiedades de inversión	207,774,798	60,145,077	5,424,511	(62,679,075)	54,113,634
(+) Depreciación	579,681	42,309	45,012	45,012	39,191
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,534,507)	(5,050,601)	(6,119,039)	(10,314,241)	(10,200,674)
(+/-) Otros	(2,112,225)	(2,444,396)	-	(304,710)	(803,225)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades	(4,619,453)	(5,159,969)	(4,288,009)	(3,328,515)	(2,245,091)
EBITDA	68,431,913	57,596,338	55,855,347	55,503,933	56,699,662
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%	50.4%	51.6%	53.6%	58.7%

	Histórico	Histórico	Proforma*	Proforma*	Proforma*
	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21
Total de ingresos	118,289,644	116,602,119	108,116,577	103,618,746	96,510,244
(-) Gastos de las propiedades	25,055,571	26,299,092	26,209,469	14,836,185	22,645,258
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,121,848	87,858,631	81,907,108	79,287,151	73,864,986
<i>Margen NOI</i>	78.4%	76.9%	75.7%	76.6%	76.5%
(-) Gastos corporativos	22,689,935	30,262,293	26,051,761	23,783,218	17,165,324
EBITDA	68,431,913	57,596,338	55,855,347	55,503,933	56,699,662
<i>Margen EBITDA</i>	58.9%	50.4%	53.6%	51.6%	58.7%

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

	Histórico		Histórico		Proforma*		Proforma*		Proforma*	
	4T22	%	3T22	%	2T22	%	1T22	%	4T21	%
Gasto operativo ^{1**}	25,055,571	52.4%	26,299,092	46.5%	26,209,469	54.6%	24,148,859	54.1%	22,645,258	61.5%
Gasto corporativo ^{2**}	19,812,574	41.4%	25,192,714	44.5%	21,374,482	44.5%	17,237,325	38.6%	16,179,423	44.0%
Gasto desarrollo ^{3**}	2,969,207	6.2%	5,069,579	9.0%	4,677,279	9.7%	6,545,893	14.7%	985,899	2.7%
Total	47,837,352	100%	56,561,385	100%	52,261,230	100%	47,932,077	100%	39,810,580	100%

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

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

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

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

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

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

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

STORAGE**Consolidado**

Clave de Cotización: STORAGE

Trimestre: 4 Año: 2022

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
Total Bancarios [Miembro]													0	0	0	0	0	0			
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Storage 21V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Primero pago de intereses	2021-06-08	2028-05-30	0.0864	0.0864	AA por HR Ratings de México y AA- (mex) por Fitch	1,171,000,000	1,171,000,000	0	0	0	0	1,171,000,000	4,880,000	0.1	0	
Storage 21-2V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Primero pago de intereses	2021-06-08	2025-06-08	TIEE28 + 150pts base	0	AA por HR Ratings de México y AA- (mex) por Fitch	329,000,000	329,000,000	0	0	0	329,000,000	0	3,373,000	0.1	0	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												0	0	0	329,000,000	1,171,000,000	8,253,000				
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
Storage 21V	Costo de emisión de deuda		MXN	NO		2021-06-08	2028-05-30		0		0	(14,689,000)	0	0	0	0	(14,689,000)	0	0	0	
Storage 21-2V	Costo de emisión de deuda		MXN	NO		2021-06-08	2025-06-08		0		0	(3,248,000)	0	0	0	(3,248,000)	0	0	0	0	
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												0	0	0	(3,248,000)	(14,689,000)	0				
Total general [Miembro]												0	0	0	325,752,000	1,156,311,000	8,253,000				

[815101] Anexo AA**Resumen del plan correctivo**

N/A

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.23

Total de financiamientos:	(17,937,000)
Total de deuda bursátil:	1,500,000,000

Total de intereses devengados no pagados

8,253,000

Activos:	6,538,879,000
-----------------	---------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	6,538,879,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

3.49

Activos líquidos:	537,397,000
IVA por recuperar:	178,893,000
Utilidad operativa estimada:	195,423,000
Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización estimadas intereses

139,998,000

Amortización programadas capital:

0

Gastos de capital recurrentes estimados

6,667,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

114,705,000

Comentarios Anexo AA

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

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.49x	Mayor o igual al 1x	Cumple
Nivel de endeudamiento (B)	23.07%	Menor o igual a 50%	Cumple

(A)		(B)	
AL _{4T22} Activos Líquidos al cierre del trimestre	537,396,632	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	178,892,542	Deuda Bursátil	1,508,253,444
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	195,423,952	Deuda Financiera	1,508,253,444
LR _{4T22} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,538,879,933
TOTAL Recursos	911,713,126		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	139,998,299		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	114,705,000		
TOTAL Usos	261,369,965		

P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)

