



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Cuarto Trimestre 2022



Contenido

| | |
|--|----|
| Resumen del Trimestre | 2 |
| Mensaje del Director General | 3 |
| Resumen Financiero de Fibra Storage | 5 |
| Resumen del Portafolio | 6 |
| Portafolio Operativo | 7 |
| Portafolio Mismas Propiedades | 9 |
| Portafolio en Desarrollo | 10 |
| Información Financiera y Bursátil | 11 |
| Glosario | 12 |
| Eventos Relevantes del Trimestre | 13 |
| Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre | 13 |
| Métricas Financieras Proforma 4T22 | 14 |
| Métricas Financieras 4T22 | 16 |
| Información de nuestro Estado de Resultados | 22 |
| Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera | 23 |
| Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE) | 25 |

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 27 de febrero de 2023 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo la marca “U-Storage”, anuncia hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2022 (“4T22”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los nueve y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2021 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos. La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditados; se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representa los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente.

Nuestro cuarto trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 34 propiedades, de las cuales 26 se encuentran en operación — 10 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. Tenemos 8 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T22 es de 156,656 m², de los cuales 148,331 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 43,113 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 199,769 m².
- Nuestra ocupación terminó en 79.8%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 77.5% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$323.9 (0.1% TsT y 10.2% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$258.5 (3.1% TsT y 19.2% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$118.2 millones, de los cuales P\$109.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T22 fue de P\$91.1 millones, lo que representa un margen de 78.4% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$68.4 millones (margen EBITDA de 58.9%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$51.7 millones (44.6% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$207.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

1 Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$21.2 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

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 preconstrucción 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

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

| Indicadores Financieros | 4T22 | 3T22 | 4T21 | Δ% TsT (4T22 vs. 3T22) | Δ% AsA (4T22 vs. 4T21) |
|-------------------------------|--------------------|-------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| P\$ | | | | | |
| Ingresos Totales ¹ | 118,289,644 | 116,602,119 | 96,510,244 | 1.4% | 22.6% |
| NOI | 91,121,848 | 87,858,631 | 67,440,149 | 3.7% | 35.1% |
| EBITDA | 68,431,913 | 57,596,338 | 57,685,561 | 18.8% | 18.6% |
| FFO ² | 51,785,740 | 42,634,844 | 34,819,111 | 21.5% | 48.7% |
| Utilidad Neta | 277,824,201 | 120,252,870 | 88,965,377 | 131.0% | 212.3% |

¹ Incluye P\$2.1 millones y P\$2.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T22 y 3T22, respectivamente.

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

| Indicadores Financieros | 4T22 | 3T22 | 4T21 | Δ% TsT (4T22 vs. 3T22) | Δ% AsA (4T22 vs. 4T21) |
|--------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|
| P\$ | | | | | |
| Efectivo y equivalentes | 537,396,632 | 652,609,442 | 958,801,718 | (17.7%) | (44.0%) |
| Impuestos por recuperar | 178,892,542 | 199,083,272 | 194,963,326 | (10.1%) | (8.2%) |
| Propiedades de Inversión | 5,620,290,853 | 5,261,215,610 | 4,845,858,708 | 6.8% | 16.0% |
| Total Activo | 6,538,879,933 | 6,252,253,737 | 6,042,044,582 | 4.6% | 8.2% |
| Pasivo por Arrendamiento | 164,760,322 | 155,082,968 | 153,258,456 | 6.2% | 7.5% |
| Deuda Financiera (Saldo) | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 | 0.0% | 0.0% |
| Patrimonio Mayoritario | 4,710,023,721 | 4,484,937,875 | 4,234,022,695 | 5.0% | 11.2% |

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.

| No. | Sucursal | Situación | Ubicación | No. | Sucursal | Situación | Ubicación |
|-----|------------------------------|-------------------|-----------|-----|------------------------------|-------------------|-----------|
| 1 | Vasco de Quiroga | Estabilizada | CDMX | 19 | Narvarte | En estabilización | CDMX |
| 2 | Lerma | Estabilizada | EDOMEX | 20 | Cuemanco | Terreno | CDMX |
| 3 | Universidad | En estabilización | CDMX | 21 | Lerma II | Terreno | EDOMEX |
| 4 | Tlalpan 949 | En estabilización | CDMX | 22 | Plutarco | Terreno | CDMX |
| 5 | Del Valle | En estabilización | CDMX | 23 | Mariano Escobedo | Terreno | CDMX |
| 6 | Cuajimalpa | Estabilizada | CDMX | 24 | Añil | Terreno | CDMX |
| 7 | México-Tacuba | En estabilización | CDMX | 25 | Río San Joaquín | Terreno | CDMX |
| 8 | Revolución | En estabilización | CDMX | 26 | Vasconcelos | Terreno | CDMX |
| 9 | Anzures | En estabilización | CDMX | 27 | Insurgentes Sur | Terreno | CDMX |
| 10 | Tepeyac | En estabilización | CDMX | 28 | Circuito | Estabilizada | CDMX |
| 11 | Interlomas | En estabilización | EDOMEX | 29 | Periférico | Estabilizada | CDMX |
| 12 | Lindavista | En estabilización | CDMX | 30 | Tlalpan Coapa | En estabilización | CDMX |
| 13 | Paseo Interlomas | En estabilización | EDOMEX | 31 | Santa Fe | Estabilizada | CDMX |
| 14 | San Antonio | En estabilización | CDMX | 32 | Periférico Sur ² | En estabilización | GDL |
| 15 | Roma | En estabilización | CDMX | 33 | Lázaro Cárdenas ² | Estabilizada | GDL |
| 16 | Imán | Estabilizada | CDMX | 34 | San Luis Potosí ² | Estabilizada | SLP |
| 17 | Mariano Otero ^{1 2} | En estabilización | GDL | | | | |
| 18 | Aviación ² | Estabilizada | GDL | | | | |

Portafolio Mismas Propiedades

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

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 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).

| Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$) | 4T22 | 3T22 |
|--|----------------------|----------------------|
| Activos/propiedades | 5,468,934,012 | 5,103,860,762 |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas* | 151,356,841 | 157,354,848 |
| Total Propiedades de Inversión | 5,620,290,853 | 5,261,215,610 |
| Intereses capitalizados durante el periodo | 21,269,425 | 22,184,011 |

*Considerando la normatividad aplicable, desde el 4T21, FIBRA Storage reconoce en la cuenta de Propiedades de Inversión el valor razonable del contrato de las propiedades arrendadas a terceros.

Portafolio Operativo

Al cierre del 4T22 teníamos veintiséis propiedades en operación: diez estabilizadas y dieciséis en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

| | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | 4T21 | Δ% AsA | Δ% 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: Se muestra información histórica, ya que anteriormente se presentaba información operativa y financiera proforma debido a que la regulación nos los solicitaba.

(1) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

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

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

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

**Considera el nuevo portafolio de sucursales Guardabox

Mezcla de clientes

Terminamos el 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.

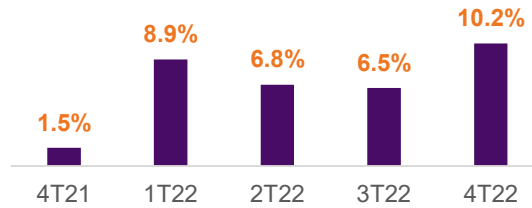
CAPEX

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

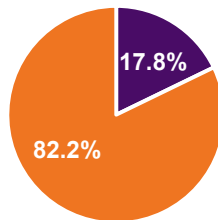
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

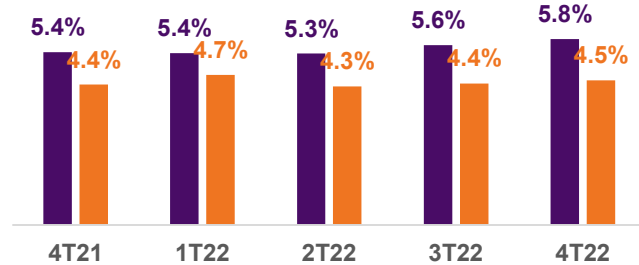
Clientes actuales al 4T22



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

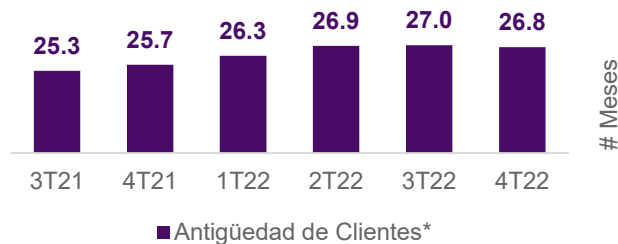
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*



■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



■ Antigüedad de Clientes*

*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

| | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | 4T21 | Δ% AsA | Δ% 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 MXN) ⁽¹⁾ | 9,585 | 9,523 | 9,209 | 9,097 | 8,680 | 10.4% | 0.6% |
| 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. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

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

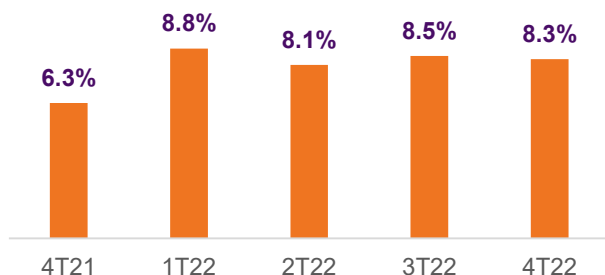
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

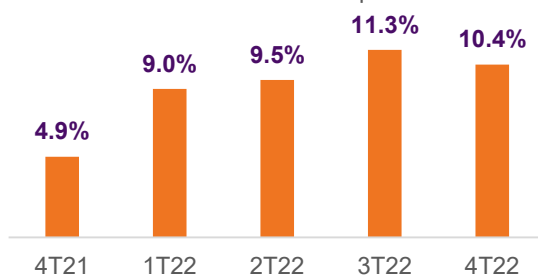
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

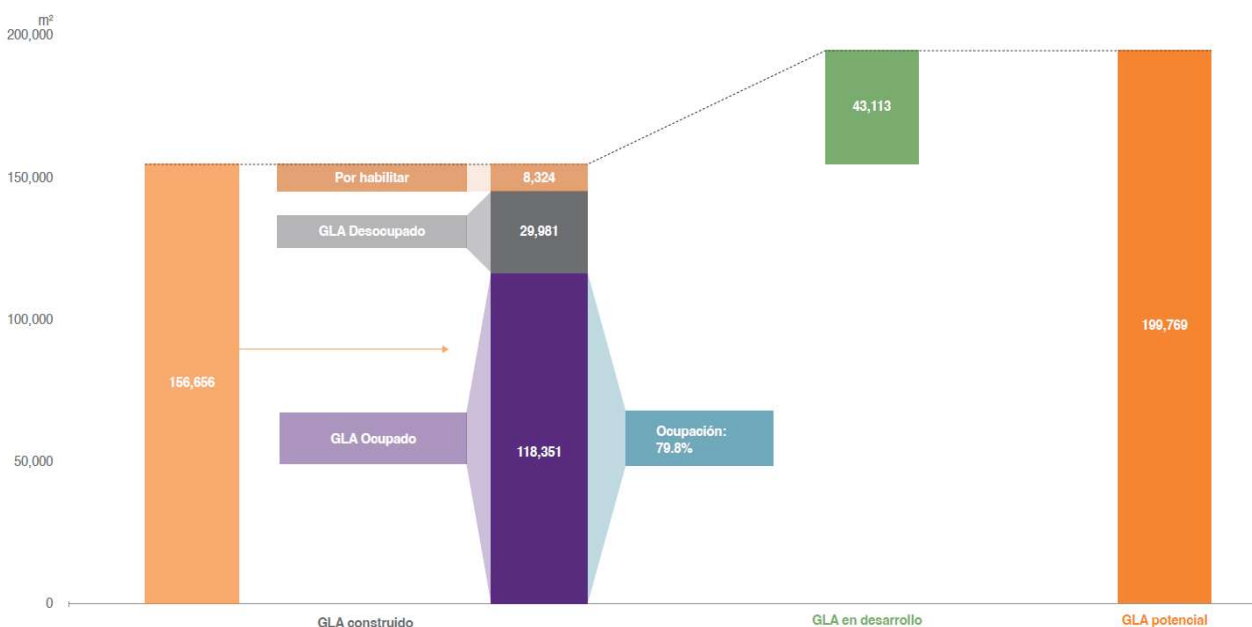


Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 43,113 m², una vez completado representará un incremento de 27.5% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 8,324 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2023 y 2024. Estimamos un CAPEX de P\$778 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

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. Adicional, no se tomó en cuenta el GLA del terreno identificado como Imán.

Información Financiera y Bursátil

| Información Bursátil - FdP | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | 4T21 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Precio de CBFI (P\$) | 17.2 | 15.7 | 16.1 | 16.1 | 15.9 |
| CBFIs en circulación | 223,292,984 | 222,836,633 | 222,948,396 | 219,151,073 | 216,966,367 |
| CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹ | 176,291 | 111,763 | N/A | N/A | N/A |
| CBFIs en tesorería ¹ | 76,530,725 | 77,051,604 | 27,051,604 | 30,848,927 | 33,033,633 |
| FFO por CBFI (P\$) | 0.23 | 0.19 | 0.15 | 0.21 | 0.16 |
| NAV por CBFI ² (P\$) | 20.1 | 19.0 | 18.4 | 18.3 | 19.2 |
| P/BV | 0.82x | 0.78x | 0.82x | 0.83x | 0.81x |

Cifras históricas

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

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

| Indicadores * | 4T22 | 3T22 | 2T22 | 1T22 | 4T21 | Δ% AsA (4T22 vs. 3T22) | Δ% TsT (4T22 vs.4T21) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|--------------------------|
| 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% |
| Total Estabilizada (m ²) | 57,276 | 51,332 | 51,534 | 51,537 | 47,230 | 21.3% | 11.6% |
| Total Por Estabilizar (m ²) | 91,055 | 95,723 | 95,728 | 92,526 | 94,505 | (3.7%) | (4.9%) |
| GLA Ocupado (m ²) | 118,351 | 113,949 | 109,999 | 106,706 | 104,549 | 13.2% | 3.9% |
| Ocup. Estabilizada (m ²) | 50,470 | 43,844 | 43,319 | 44,811 | 39,363 | 28.2% | 15.1% |
| Ocup. Por Estabilizar (m ²) | 67,881 | 70,105 | 66,680 | 61,895 | 65,186 | 4.1% | (3.2%) |
| Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾ | 79.8% | 77.4% | 74.7% | 74.1% | 73.8% | 602 pbs | 230 pbs |
| Ocupación (% - Unidades) | 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 (P\$ - FdP) ⁽³⁾ | 258.5 | 250.8 | 236.4 | 236.4 | 216.8 | 19.2% | 3.1% |

*Cifras históricas

⁽¹⁾ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

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

Glosario

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

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

1. *GLA por habilitar*: Significan aquellos metros rentables en los cuales está totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación.
2. *GLA operativo/disponible*: consideramos aquellos metros rentables que están listos para ser rentados como minibodegas.
3. *GLA construido:1+2*
4. *GLA en desarrollo*: aquellos metros rentables en los cuales la obra se encuentra en proceso de desarrollo anterior a la edificación Core & Shell
5. *GLA potencial*: 3+4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:


- El 28 de octubre de 2022, FIBRA Storage anuncia sus resultados del tercer trimestre 2022. [Ver.](#)
- El 26 de diciembre de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. Insurgentes Sur. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 3 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- El 17 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Mariano Escobedo". [Ver.](#)
- El 31 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la conclusión de su proceso de internalización. [Ver.](#)
- El 3 de febrero 2023, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en la colonia Escandón en CDMX. [Ver.](#)
- El 17 de febrero 2023, FIBRA Storage anuncia reenvío de información respecto del reporte anual de 2021, 2020 y 2019. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
-  contacto@fibrastorage.com.mx

Métricas Financieras Proforma 4T22

Los siguientes análisis y comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados proforma incluyen los efectos de la transacción de internalizar nuestro administrador como si dicha se hubiera realizado con anterioridad de acuerdo a estimaciones de la administración que en algunos casos pudieran incluir estimaciones o supuestos subjetivos.

A continuación, se presentan métricas proforma del 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 |
| (-/+ Plusvalía/Minusvalía 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%⁵ | 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.

Métricas Financieras 4T22

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados 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 Consolidados y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

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

Por los períodos trimestrales del 1 de 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> | <i>78.4%²</i> | <i>77.0%²</i> | <i>72.1%</i> | <i>71.3%²</i> | <i>69.9%</i> |
| 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 | 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) | (12,676,122) |
| (+/-) Otros | (2,112,225) | (2,444,396) | - | (304,710) | (803,225) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (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> | <i>58.9%²</i> | <i>50.5%²</i> | <i>44.7%²</i> | <i>61.1%²</i> | <i>59.8%²</i> |
| 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 | 579,681 | 42,309 | 45,012 | 45,012 | 39,191 |
| (+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros | 403,163 | (1,185,735) | (1,185,736) | (1,041,834) | 2,173,151 |
| (+/-) Otros gastos/ingresos financieros | (11,708,503) | (11,096,628) | (10,263,893) | (8,742,322) | (8,017,177) |
| (+/-) Otros | (2,112,225) | (2,444,396) | - | (304,710) | (803,225) |
| (-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴ | (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> | <i>44.6%¹</i> | <i>37.3%¹</i> | <i>30.6%²</i> | <i>43.6%²</i> | <i>36.1%</i> |
| (+) 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> | <i>78.4%</i> | <i>77.0%</i> | <i>72.1%</i> | <i>71.3%²</i> | <i>69.9%</i> |
| (-) Gastos corporativos | 22,689,935 | 30,262,293 | 29,624,772 | 10,538,508 | 9,754,588 |
| EBITDA | 68,431,913 | 57,596,338 | 48,304,570 | 63,104,820 | 57,685,561 |
| <i>Margen EBITDA</i> | <i>58.9%</i> | <i>50.5%</i> | <i>44.7%</i> | <i>61.1%²</i> | <i>59.8%</i> |
| (-) 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> | <i>44.6%</i> | <i>37.3%</i> | <i>30.6%</i> | <i>43.6%²</i> | <i>36.1%</i> |
| (+) 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 |

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por 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.

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

⁵ Incluye 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 2022 | Histórico 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 ⁵ | 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.

| Conciliación 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 |

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 impulsó 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 | Δ% 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 Ingresos¹ | 118,289,644 | 116,602,119 | 1.4% |
| Gastos Operativos (incl. Predial) | 20,436,118 | 21,139,123 | (3.3%) |
| NOI¹ | 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% |

¹ 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 | Δ% (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 | TIIIE 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 ✓ |

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 | | |
| IP _{4T} 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\$) | | | |



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Cuarto Trimestre 2022



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de doce y tres meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Estados de situación financiera consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

| | Nota | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | \$ 537,396,632 | 958,801,718 |
| Cuentas por cobrar, neto | | 7,111,760 | 5,490,859 |
| Partes relacionadas | 6 | 5,641,222 | 675,281 |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | 7 | 178,892,542 | 194,963,326 |
| Pagos anticipados | | 3,804,965 | 3,455,415 |
| Total de activo circulante | | 732,847,121 | 1,163,386,599 |
| Activo no circulante: | | | |
| Instrumentos financieros derivados | | \$ 423,167 | 131,363 |
| Mobiliario y equipo, neto | | 145,926 | 282,104 |
| Propiedades de inversión | 9 | 5,620,290,853 | 4,845,858,708 |
| Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión | 9 | 7,965,362 | 7,745,803 |
| Activos por arrendamientos | | 10,540,938 | |
| Activo intangible | 8 | 95,937,391 | - |
| Depósitos en garantía | 9 | 70,729,175 | 24,640,005 |
| Total de activo no circulante | | 5,806,032,812 | 4,878,657,983 |
| Total Activo | \$ | 6,538,879,933 | 6,042,044,582 |
| Pasivo circulante: | | | |
| Obligaciones por arrendamientos circulantes | 11 | 7,500,578 | 5,189,707 |
| Proveedores y acreedores diversos | | 4,805,736 | 54,867,743 |
| Provisiones y pasivos acumulados | | 13,158,565 | 12,291,341 |
| Distribuciones por pagar | | 82,973,175 | 77,401,524 |
| Intereses por pagar | 10 | 8,253,444 | 7,403,874 |
| Partes relacionadas | 6 | 59,740,605 | 16,534,379 |
| Depósitos en garantía | | 707,312 | 192,205 |
| Anticipo de clientes | | 12,393,499 | 7,162,853 |
| Total de pasivo circulante | \$ | 189,532,914 | 181,043,628 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes | 11 | 157,259,744 | 148,068,749 |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | 10 | 1,482,063,553 | 1,478,909,510 |
| | | 1,639,323,297 | 1,626,978,259 |
| Total Pasivo | \$ | 1,828,856,212 | 1,808,021,887 |
| Patrimonio del fideicomiso: | | | |
| Aportaciones al fideicomiso | | \$ 2,990,247,088 | 2,869,984,046 |
| Utilidades retenidas | | 1,719,776,633 | 1,364,038,649 |
| Total Patrimonio del Fideicomiso | | 4,710,023,721 | 4,234,022,695 |
| Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso | \$ | 6,538,879,933 | 6,042,044,582 |

Estados de resultados consolidados
Por los periodos de doce y tres meses terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

| | Nota | Por los doce meses terminados al | | Por los tres meses terminados al | |
|---|------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
| Ingresos por: | | | | | |
| Arrendamiento | | \$ 423,378,580 | 307,430,790 | 109,692,632 | 92,185,259 |
| Otros | | 23,248,506 | 16,101,561 | 8,597,012 | 4,324,985 |
| Total de ingresos | | 446,627,086 | 323,532,351 | 118,289,644 | 96,510,244 |
| Gastos generales: | | | | | |
| Operativos | | 86,820,740 | 76,359,548 | 18,660,310 | - |
| Gastos administrativos | | 66,215,503 | - | 17,218,445 | 25,281,385 |
| Comisiones y honorarios | 6 | 22,575,694 | 28,519,628 | 5,413,913 | 8,236,751 |
| Predial | | 6,995,921 | 5,862,607 | 1,775,808 | 1,543,619 |
| Depreciación por derechos de uso | | 554,786 | - | 554,786 | - |
| Depreciación | | 157,228 | 149,773 | 24,895 | 39,191 |
| Otros | | 4,324,311 | 1,950,305 | 57,577 | 714,612 |
| Total de gastos generales | | 187,644,183 | 112,841,861 | 43,705,734 | 35,815,558 |
| Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión | 9 | 205,746,644 | (15,169,123) | 207,774,798 | 40,946,813 |
| Costo financiero: | | | | | |
| Gasto por intereses | | (70,681,918) | (74,269,573) | (18,771,334) | (24,724,219) |
| Ingreso por intereses | | 5,469,138 | 5,837,810 | 1,754,013 | 1,869,981 |
| Ganancia en cambios, neta | | 393,188 | (15,670) | 371,148 | (12,212) |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros | | (3,010,142) | 1,387,505 | 403,163 | 2,173,151 |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | 41,811,346 | 17,152,616 | 11,708,503 | 8,017,177 |
| Costo financiero, neto | | (26,018,388) | (49,907,312) | (4,534,507) | (12,676,122) |
| Utilidad neta consolidada | | \$ 438,711,159 | 145,614,055 | 277,824,201 | 88,965,377 |

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)**

| | Nota | Aportaciones al fideicomiso | Utilidades retenidas | Total |
|--|------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2021 | | \$ 2,591,735,628 | 1,295,826,118 | 3,887,561,746 |
| Aumento de patrimonio | 12 | 278,248,418 | - | 278,248,418 |
| Distribuciones a tenedores | | | (77,401,524) | (77,401,524) |
| Utilidad neta consolidada | | - | 145,614,055 | 145,614,055 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | | \$ 2,869,984,046 | 1,364,038,649 | 4,234,022,695 |
| Aumento de patrimonio | 12 | 123,103,206 | - | 123,103,206 |
| Distribuciones a tenedores | | - | (82,973,175) | (82,973,175) |
| Recompra de CBFIs | 12 | (2,840,164) | - | (2,840,164) |
| Utilidad neta consolidada | | - | 438,711,159 | 438,711,159 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | \$ 2,981,385,691 | 1,719,776,633 | 4,710,023,721 |

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021
(Pesos)**

| | Nota | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta consolidada del periodo | \$ | 438,711,159 | 145,614,055 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación por derechos de uso | | 554,786 | - |
| Depreciación | | 157,228 | 149,773 |
| Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión | 9 | (205,746,644) | 3,538,730 |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros | | 3,010,142 | (1,387,505) |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | (41,811,346) | (17,152,616) |
| Intereses a favor | | (5,469,138) | (5,837,810) |
| Partida relacionada con actividades de financiamiento: | | | |
| Intereses a cargo | | 70,681,918 | 71,794,121 |
| Subtotal | | 260,088,105 | 210,824,593 |
| Cuentas por cobrar, neto | | (1,620,901) | (1,209,996) |
| Partes relacionadas | | (57,697,106) | 3,789,482 |
| Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | 16,070,784 | (29,735,707) |
| Pagos anticipados | | (349,550) | (2,105,211) |
| Proveedores y acreedores diversos | | (50,062,005) | (2,887,950) |
| Provisiones y pasivos acumulados | | 867,221 | (2,719,327) |
| Depósitos en garantía | | 515,107 | - |
| Intereses por pagar | | 58,156,230 | 7,403,874 |
| Anticipos de clientes | | 5,230,646 | (1,079,088) |
| Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación | | 231,198,531 | 182,280,670 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión* | | (406,268,343) | (326,869,432) |
| Intereses capitalizados en propiedades de inversión | | (80,790,507) | (14,462,328) |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | | - | - |
| Adquisiciones de mobiliario y equipo | | (21,050) | (130,474) |
| Efecto de valuación de instrumentos de inversión | | 59,747,793 | 17,152,616 |
| Intereses cobrados | | 5,469,138 | 5,837,810 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | | (421,862,969) | (318,471,808) |
| Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento | | (190,664,438) | (136,191,138) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Distribuciones pagadas | | (77,401,524) | (43,271,639) |
| Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | | (2,840,164) | - |
| Préstamos obtenidos | | - | 1,500,000,000 |
| Pago del principal del crédito | | - | (500,438,348) |
| Pago por costos financieros relacionados con el préstamo | | - | (20,038,458) |
| Intereses pagados | | (132,434,594) | (78,867,461) |
| Pagos de pasivos por arrendamiento | | (18,064,366) | (2,837,850) |
| Efectivo restringido | | - | 34,047,371 |
| Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento | | (230,740,648) | 888,593,615 |
| Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | (421,405,086) | 752,402,477 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo: | | | |
| Al principio del periodo | | 958,801,718 | 206,399,241 |
| Al final del periodo | \$ | 537,396,632 | 958,801,718 |
| Transacciones que no requirieron efectivo: | | | |
| Aportación de inmuebles a cambio de CBFi's emitidos | 12 | 123,103,206 | 278,248,418 |

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

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

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

La información financiera consolidada 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”)

(2) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

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

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

b) Bases de medición-

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

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

c) Moneda funcional y de informe-

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

(3) Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

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

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.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-------------|----|--------------------|--------------------|
| Efectivo | \$ | 98,304,579 | 120,826,005 |
| Inversiones | | 439,092,053 | 837,975,713 |
| | \$ | 537,396,632 | 958,801,718 |

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

(5) CBFIs -

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en circulación 223,292,984 CBFIs y 76,530,725 en tesorería.

(6) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

Hasta el 13 de mayo de 2022, el Administrador de Fibra Storage, tenía el derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el Contrato de Administración) las que se mencionan a continuación:

Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos y se genera mensualmente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

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

| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|----------------------------------|----|------------------|----------------|
| Cuentas por cobrar | | | |
| 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 |

| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar | | | |
| 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:

| | | 31/12/2021 |
|-----------------------------|----|-------------------|
| Contraprestación de: | | |
| Administración Base | \$ | 3,944,358 |
| Desarrollo | | 985,899 |
| Administración de Inmuebles | | 5,530,765 |
| | \$ | 11,355,094 |

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

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

(7) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|-----------------------|--------------------|
| Impuesto al Valor Agregado por recuperar * | \$ 176,306,332 | 192,436,714 |
| Impuesto Sobre la Renta retenido | 1,964,406 | 1,848,504 |
| Deudores diversos | 621,804 | 678,108 |
| | \$ 178,892,542 | 194,963,326 |

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

(8) Activo intangible-

Al 31 de diciembre de 2022, el activo intangible se integra como sigue:

| | 31/12/2022 |
|---|----------------------|
| Contratos de operación y administración | 78,593,087 |
| Derechos de uso y explotación de marca | 17,344,304 |
| Saldo final | \$ 95,937,391 |

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 31 de diciembre de 2022 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$7,965,362 y \$7,745,803 corresponden a desarrollo para futuras propiedades de inversión, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Depósitos en garantía-

Al cuarto trimestre de 2022, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$70,729,175, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2022 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Terrenos | 584,634,012 | 229,915,000 |
| Derechos de uso de propiedades arrendadas | 151,356,841 | 154,143,708 |
| Edificios | 4,889,300,000 | 4,461,800,000 |
| \$ | 5,620,290,853 | 4,845,858,708 |

Los movimientos del portafolio al 31 de diciembre de 2022 fueron como sigue:

| | 31/12/2022 |
|----------------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero 2022 | 4,845,858,708 |
| Adquisiciones | 154,319,790 |
| Construcción en proceso(*) | 414,365,710 |
| Revaluación del ejercicio | 205,746,645 |
| Saldo final | \$ 5,620,290,853 |

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$205,746,645 y una (minusvalía) por \$15,169,123 pesos, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.65%, 11.90%, 12.15%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.50%, 8.75%, 9.00%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.65%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

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

(10) Deuda-

Bono verde

Al 31 de diciembre de 2022, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran en la hoja siguiente.

| Deuda | Tipo de Préstamo | Vencimiento | Tasa | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------------|-------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| STORAGE 21V | Bono Verde | 30-may-28 | 8.64% | 1,171,000,000 | 1,171,000,000 |
| STORAGE 21-2V | Bono Verde | 03-jun-25 | TIIE 28 días + 150 puntos base | 329,000,000 | 329,000,000 |
| Total de emisión de bonos verdes | | | | 1,500,000,000 | 1,500,000,000 |
| (-) costos de emisión de deuda | | | | (17,936,447) | (21,090,490) |
| Total de deuda a largo plazo | | | | 1,482,063,553 | 1,478,909,510 |
| Intereses por pagar (devengados) | | | | 8,253,444 | 7,403,874 |
| Total de deuda | | | | 1,490,316,997 | 1,486,313,384 |

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2022.

(11) Pasivos por arrendamiento-

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

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

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

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-----------------------|--------------------|
| Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo | 164,760,322 | 153,258,456 |
| Menos vencimientos circulantes | (7,500,578) | (5,189,707) |
| Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes | \$ 157,259,744 | 148,068,749 |

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

| Pasivo por arrendamiento | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Saldo inicial | 153,258,456 | - |
| Adiciones | 16,019,743 | 153,620,854 |
| Pagos | (18,064,366) | (2,837,850) |
| Intereses devengados | 13,546,489 | 2,475,452 |
| Saldo final | \$ 164,760,322 | 153,258,456 |

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

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$2,990,247,088 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 27 de diciembre de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 520,879 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 9,948,789. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio “Guardabox”.
- b) Con fecha 03 de mayo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,797,323 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 72,908,602. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como “Vasconcelos”
- c) Con fecha 03 de marzo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,635,792 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 31,243,625. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio “Guardabox”.
- d) Con fecha 21 de febrero de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 548,914 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$9,002,190. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como “Imán”.

Fondo de recompra-

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

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Desde el inicio del programa al 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).

| | No. De CBFIs | \$ |
|--|--------------------|----------------------|
| Saldo inicial | 223,469,275 | 2,993,087,252 |
| Recompra de CBFIs para su cancelación durante el periodo | (176,291) | (2,840,164) |
| CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022 | 223,292,984 | 2,990,247,088 |

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) El 9 de abril de 2021, El Fideicomiso celebró un contrato de “Compraventa” para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó un depósito en garantía a cuenta del total de la transacción por \$23,520,000. Dicho inmueble tiene un valor de \$84,000,000.
- b) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de siete inmuebles adicionales, tres de ellos actualmente ya fueron aportados y uno más se encuentra en trámite de cierre, el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.
- c) El 29 de octubre de 2021, El Fideicomiso celebró una carta intención de para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción un depósito en garantía de \$500,000.
- d) El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvencción, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la etapa de alegatos, por lo que el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 23 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelación preventiva que fueron interpuestas el pasado 6 de abril del año en curso y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 30 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijo la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de P\$2.5 millones.

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

Conforme a lo anterior a la fecha de presentación de este financiero, FIBRA Storage a través de sus asesores legales, estará dando contestación y cumplimiento sobre el ofrecimiento de pruebas e interponiendo los recursos necesarios para acreditar y salvaguardar sus derechos conforme a la substanciación del procedimiento.

- e) El 8 de abril de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato de “Compraventa” para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción de \$7,000,000.
