

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple Fiduciario

Plaza Campos Elíseos Uno, Calz. Gral. Mariano Escobedo 595 PB, Polanco V sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560



Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 Administrador

Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos Ciudad de México, 01219

Clave de cotización:

STORAGE

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2022-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	223,275,024
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	76,530,725

Número de fideicomiso:

CIB572

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572 identificado como FIBRA STORAGE de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado de tiempo en tiempo) celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

En conjunto, Laura Reneé Diez Barroso Azcárraga, José Carlos Laviada Ocejo, Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage Mexico LLC así como los Fideicomitentes Adherentes que de tiempo en tiempo puedan formar parte de este Fideicomiso, cada uno en su carácter de fideicomitentes del Fideicomiso

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 en términos del Contrato de Administración o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

Asesor del fideicomiso:

El Fideicomiso no tiene celebrado ningún contrato de asesoría interna y/o externa que devengue algún tipo de comisión

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

El Fideicomiso tiene celebrados contratos de prestación de servicio especializados de personal (REPSE) con partes relacionadas en cumplimiento a la legislación laboral vigente. Adicionalmente tiene celebrados contratos con asesores legales, fiscales, contables, auditor externo, valuador de propiedades y similares para llevar a cabo su operación diaria.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

El Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2022 se componía por 34 (treinta y cuatro) Activos Inmobiliarios que son, o, una vez desarrollados, se pretende que sean, principalmente destinados a la renta de minibodegas bajo el concepto de autoalmacenaje (self storage). Los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio se ubica en la Ciudad de México, el Estado de México, Guadalajara y San Luis Potosí. Al cierre de 2022, nuestro portafolio se encuentra conformado por un ABR disponible de 156,656 m², de los cuales 148,331 m² se encuentran ocupados. Asimismo, el total de bodegas asciende a 15,711, de los cuales 12,402 se encuentran ocupados. Al 31 de diciembre de 2022, los Activos Inmobiliarios en operación que integran el Portafolio se encuentran ocupados al 79.8% (calculado sobre el metraje disponible al 31 de diciembre de 2022). La mayoría de los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio se encuentran en operación, dentro de los cuales la mayoría puede considerarse como "en estabilización".

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

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

Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito (entregando una copia al Representante Común), con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de EMISNET, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y Resultado Fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las

instrucciones recibidas del Administrador. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título; (b) Para efectos de cada Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que realice dicha Distribución a los Tenedores; (c) El pago de cada Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Fuente de las distribuciones:

Las distribuciones que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con y hasta por los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos de principal o intereses al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs no son amortizables

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (el "Indeval") cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Depositario:

Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Se pretende que le resulte aplicable al Fideicomiso el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces. Los Tenedores tributarán y deberán cumplir con las obligaciones a su cargo de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7. y 3.21.2.8. 3.21.2.10, 3.21.2.11, 3.21.2.12 y 3.21.2.14. de la RMF vigente, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2022

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	11
Glosario de términos y definiciones:.....	11
Resumen ejecutivo:.....	21
Factores de riesgo:.....	30
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	40
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	40
Destino de los fondos, en su caso:	41
Documentos de carácter público:.....	41
[421000-NBIS3] El fideicomiso	43
Historia y desarrollo del fideicomiso:	43
Descripción del negocio:	47
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	47
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	48
Principales clientes:.....	48
Legislación aplicable y régimen fiscal:	49
Recursos humanos:	52
Desempeño ambiental:.....	52
Información de mercado:.....	52
Estructura de administración:	53
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	54
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	55
Distribuciones:.....	56
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	58
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	62

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	63
Contratos y acuerdos relevantes:	64
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	89
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	90
Audidores externos del fideicomiso:	91
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	92
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	92
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	101
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	101
Actividad Principal:	103
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	107
Estructura corporativa:.....	108
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	108
Administradores y tenedores de los certificados:	108
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	117
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	117
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	120
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	122
Resultados de la operación del fideicomiso:	123
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	127
Control Interno del fideicomiso:.....	128
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	129
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	133
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	133
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	134

Resultados de la operación de la administración interna:	135
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	136
[432000-NBIS3] Anexos	139

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos en mayúsculas usados en el presente Reporte que se incluyen a continuación tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural como a las variaciones gramaticales de dichos términos:

“**ABR**” o “**ARB**” o “**GLA**” (“Gross Leasable Area” por sus siglas en inglés o “Area 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

“**Activos Inmobiliarios**” o “**Inmuebles**” significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, los cuales incluirán: (i) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentren edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario, (c) financiamientos otorgados a terceros en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.

“**Administrador**” significa del 1 de enero y hasta el 13 de mayo de 2022 Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., posterior a dicha fecha y a la fecha de presentación de este Reporte significa el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, en su carácter de administrador del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, y, en su caso, sus cesionarios, causahabientes o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“**Afiliada**” significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona.

“**Aportación de Activos**” significa cualquier aportación de Activos Inmobiliarios que se realice al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Emisión Inicial y distinto a la adquisición de Activos Inmobiliarios.

“**Asamblea de Tenedores**” significa una Asamblea Ordinaria o una Asamblea Extraordinaria.

“**Asamblea Extraordinaria**” significan las asambleas de Tenedores que sean convocadas para discutir cualquiera de los asuntos que se describen en el Fideicomiso para ese tipo de Asambleas de Tenedores.

“Asamblea Ordinaria” significan las asambleas de Tenedores que sean convocadas para discutir cualquiera de los asuntos que se describen en el Fideicomiso para ese tipo de Asambleas de Tenedores.

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

“Autoridad Gubernamental” significa la cualquier autoridad, entidad gubernamental o poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

“Banorte” significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

“BMV o Bolsa” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

“CBFIs”, los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”, los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos al amparo del Fideicomiso, incluyendo los CBFIs Originales y los CBFIs Adicionales.

“CBFIs Adicionales” significan los CBFIs adicionales materia de Emisiones públicas o privadas, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria.

“Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo cuya vigencia sea superior a un año, pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, emitidos por la Emisora al amparo del Programa, para su colocación entre el gran público inversionista, en los términos y condiciones y con las características que determine la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores para cada Emisión.

“CBFIs Originales” significa los CBFIs materia de la Oferta Pública Inicial a que se refiere este Reporte Anual.

“Circular Única de Emisoras” significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Ciente” significa cada una de las personas físicas o morales que celebren un Contrato de Subarrendamiento para el uso y goce de una o más minibodegas ubicadas dentro de los inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso DB/1767 y/o de los Vehículos de Inversión.

“CNBV” o la “Comisión” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Colocación” significa la colocación de CBFIs entre el gran público inversionista a través de las Emisiones que el Fiduciario realice en cualquier momento conforme a los Fines del Fideicomiso, por medio de oferta pública a través de alguna Bolsa.

“Comisiones del Administrador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración con SSM de fecha 11 de julio de 2018.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (a) del Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (c) del Fideicomiso.

“Comité de Prácticas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 (b) del Fideicomiso.

“Comité Técnico” significa el comité técnico del Fideicomiso establecido en términos del artículo 80 de la LIC.

“Contraprestación de Administración Base” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contraprestación por Administración de Inmuebles” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contraprestación por Desarrollo” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contrato de Administración” significa el contrato de internalización de servicios de administración celebrado por el Administrador (Fideicomiso CIB/2981), en dicho carácter y el Fiduciario, en dicho carácter, con la comparecencia del Representante Común, con el propósito de cumplir con los Fines del Fideicomiso.

“Contrato de Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número 572 de fecha 13 de febrero de 2014 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte los Fideicomitentes, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Masari, Casa de Bolsa, S.A., como representante común.

“Contrato de Subarrendamiento” significan los contratos de subarrendamiento que, de tiempo en tiempo, suscriba el fiduciario del Fideicomiso CIB/2981, en dicho carácter, con Clientes para el subarrendamiento de minibodegas ubicadas dentro de los inmuebles de los que sea titular el Fiduciario, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso DB/1767 y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión.

“Contratos de Arrendamiento” significan los contratos de que, de tiempo en tiempo, suscriba el Fiduciario, y/o el fiduciario del Fideicomiso DB/1767, en dicho carácter, y/o los Vehículos de Inversión, para el arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

“Control” o “Controlado” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

“Convenio de Adhesión y Aportación” significa cada uno de los convenios a través de cuya celebración los Fideicomitentes Adherentes podrán aportar al Patrimonio del Fideicomiso, Activos Inmobiliarios y, por lo tanto, se adherirán al presente Fideicomiso. Los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualquier Activo Inmobiliario se celebrarán en términos sustancialmente similares a los documentos que, en su caso apruebe el Comité Técnico.

“Daños y/o Demandas” tienen el significado que se les atribuye a dichos términos en la Cláusula 13.2. del Fideicomiso.

“Derechos de Adquisición Preferente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula 3.2 inciso (c) del Fideicomiso, véase también la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes; numeral 1. CONTRATO DE FIDEICOMISO”.

“Derechos de Suscripción Preferente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula 3.2 inciso (b) del Fideicomiso, véase también la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes; numeral 1. CONTRATO DE FIDEICOMISO”.

“Derechos de Arrendamiento” significa los derechos que adquiera el Fiduciario relacionados con el cobro, rentas y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de cualquier Activo Inmobiliario incluyendo, sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dichos Activos Inmobiliarios.

“Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier derecho de fideicomitente y/o fideicomisario de dicha Persona derivados de cualquier fideicomiso.

“Deuda” significa, en relación con cualquier Persona, (i) toda la deuda de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros derivados similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todas las deudas referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicha deuda tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) toda la deuda de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar dos veces cualquier deuda referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de pago anticipado) adeudadas respecto de cualesquier deuda referida en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. La deuda no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos serían utilizados para fondear, en todo o en parte, cualquier compromiso obligatorio del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“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).

“Día Hábil” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el cual las instituciones de crédito deban abrir sus oficinas para celebrar operaciones con el público, de acuerdo con el calendario que al efecto publique de tiempo en tiempo la CNBV.

“Distribución” significa cada una de las distribuciones a ser realizadas por el Fiduciario a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (entregando una copia al Representante Común), en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título y cualesquier otros documentos en que consten los términos y condiciones de cada Emisión.

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

“Ejecutivo” significa las personas físicas que ocupen los puestos de presidente, director general y directivo en la estructura corporativa del Administrador.

“Ejercicio Fiscal” significa cada periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la Regulación.

“Emisión” significa cualquier emisión de CBFIs que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial y los CBFIs correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, para su colocación privada o por medio de oferta pública a través de la Bolsa, en el entendido que, si el

así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.

“Emisión Inicial” significa la emisión de CBFIs realizada por el Fideicomiso, en la OPI.

“EMISNET” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

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

“Estados Financieros Anuales” significa los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, 2020 y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas preparados bajo las NIIF.

“FFO AMEFIBRA o AMEFIBRA FFO” significa una métrica de rentabilidad definida por la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias (AMEFIBRA).

“FIBRA” significa, en singular o su plural, los fideicomisos de inversión en bienes raíces dedicados a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines celebrados en términos de los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.

“FIBRA Storage” significa el fideicomiso mexicano especializado en desarrollar y operar minibodegas en México.

“Fideicomisarios” significan los Tenedores, como fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso y los Fideicomitentes, como fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso CIB/2625” significa el contrato de fideicomiso celebrado con fecha 5 de octubre de 2016 entre Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración número 2768 (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso CIB/3541) como fideicomitente-fideicomisario en primer lugar, el fiduciario del Fideicomiso DB/1767 como fideicomitente-fideicomisario en primer lugar y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo), propietario del inmueble de Cuajimalpa.

“Fideicomiso CIB/2981” significa el contrato de fideicomiso irrevocable de fecha 6 de julio de 2018, celebrado entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso DB/1767, como fideicomitente-fideicomisario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario, cuyo fiduciario tiene o podrá tener celebrados Contratos de Arrendamiento y Contratos de Subarrendamiento respecto de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea el caso.

“Fideicomiso DB/1767” o “DB/1767” significa el contrato de fideicomiso empresarial irrevocable número DB/1767 de fecha 19 de febrero de 2014 celebrado entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario y, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo), actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A., División Fiduciaria.

“Fideicomitentes” o “Fideicomisarios en Segundo Lugar” significan las personas, físicas y morales, señaladas en la carátula de este Reporte Anual.

“Fideicomitentes Adherentes” significa cualquier Propietario que aporte Activos Inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

“Fiduciario” significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en carácter de fiduciario del Fideicomiso o sus sustitutos, causahabientes o cesionarios.

“Fines del Fideicomiso” significan los fines que deberá llevar a cabo el Fiduciario mismos que se describen de manera detallada en la cláusula 2.4 del Contrato del Fideicomiso, para mayor información ver la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes; numeral 1. CONTRATO DE FIDEICOMISO, Sección Fines del Fideicomiso”

“Funds From Operations” o “FFO” (“Fondos de las Operaciones”) es una métrica de rentabilidad comúnmente utilizado por los miembros de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT). En nuestra interpretación, consiste en evaluar el desempeño de una compañía aislando, entre otras las siguientes partidas: i) variaciones de tipo de cambio, ii) ingresos y gastos extraordinarios del periodo, iii) depreciaciones y amortizaciones, iv) cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y ganancia o pérdida en la venta de activos inmobiliarios, v) impuestos a la utilidad diferidos, entre otras.

“Gastos de Emisión y Colocación” significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de estudio y trámite, inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, en su caso, (c) los pagos a Indeval para el depósito de los Títulos representativos de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo, incurridos en relación con dicha Emisión, si los hubiere, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos, en su caso, a cualquier agente estructurador o intermediarios colocadores en relación con los contratos de colocación o contratos similares relacionados con cada Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o los Fideicomitentes en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, en su caso, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión” significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por un Vehículo de Inversión o por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión en el Activo Inmobiliario respectivo, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Vehículo de Inversión, si los hubiere, a través del cual, o en el que, se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, el ISAI, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Vehículo de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre,

gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros contratados en relación con los Activos Inmobiliarios en los que se realice, desarrolle o mantenga una Inversión, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

“Gastos del Administrador” significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador para el desempeño ordinario de su encargo, incluyendo sueldos relacionados con los empleados del Administrador, arrendamientos, prestadores de servicios y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de su lugar de trabajo y costos relacionados con la administración de los asuntos corporativos del Administrador, pero sin incluir los Gastos de Emisión y Colocación o los Gastos del Fideicomiso.. Para mayor información véase la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor u otros” del presente Reporte Anual.

“Gastos del Fideicomiso” significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por un Vehículo de Inversión o por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base pro rata conforme a la participación del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión en el Activo Inmobiliario respectivo, los costos, gastos y obligaciones incurridas por, o que deriven de la operación y actividad, del Fideicomiso después de la Fecha de Emisión Inicial, y excluyendo los Gastos de Emisión, los cuales incluirán: (i) gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados, contadores u otros profesionales (incluyendo gastos del Auditor Externo, otros gastos de auditoría y certificación, los gastos de impresión y distribución de reportes a los Tenedores), así como cualesquier otros gastos realizados en relación con la administración del Fideicomiso, la asesoría contable, fiscal y legal (incluyendo respecto de cualquier litigio presente o futuro, según aplique), incluyendo gastos relacionados con tecnología de la información, en cada caso según dichas actividades sean realizadas indistintamente por el Administrador, sus Afiliadas o por terceros; (ii) los Gastos del Administrador, así como cualquier gasto o monto pagadero al Administrador, en el entendido que se considerarán Gastos del Fideicomiso los gastos relacionados con el desarrollo diario de las actividades del Administrador y la prestación normal de sus servicios, incluyendo pago de sueldos y salarios de sus empleados o empleados de sus afiliadas y/o subsidiarias, pago de rentas u otros gastos incurridos en el mantenimiento de sus oficinas, costos por cualquier reporte o estudio de industria sean o no aplicables directamente a las Inversiones, o Inversiones potenciales o Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier gasto relacionado con lo anterior; en el entendido que en caso que dichos gastos sean pagados por el Administrador deberán ser objeto de reembolso por el Fideicomiso; (iii) los Gastos de Inversión, así como los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la administración, operación, comercialización y monitoreo de las Inversiones; (iv) pagos de principal e intereses, comisiones y gastos relacionados con cualesquier Deuda contratada por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo, pero no limitado a la estructuración de dicha Deuda, así como pagos de cualesquier garantía otorgada por el Fideicomiso; (v) primas por seguros contratados para la protección del Fideicomiso y Personas Cubiertas respecto de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y demás actividades, incluyendo las indemnizaciones que sean pagadas a terceros (incluyendo al Intermediario Colocador); (vi) gastos de venta, extinción y liquidación del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión; (vii) cualesquier impuestos (incluyendo ISR, IVA y de adquisición), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinados en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con litigios, procedimientos, auditorías, estudios, valuaciones, negociaciones y/o revisiones fiscales del Fideicomiso, incluyendo la preparación de declaraciones de impuestos; (viii) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario; (ix) los gastos necesarios para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, el listado de los CBFIs aplicables en la BMV y el depósito de los Títulos en Indeval, incluyendo, gastos y honorarios del Valuador Independiente y del Auditor Externo; (x) los gastos relacionados con el otorgamiento de los poderes conforme al Contrato de Administración; (xi) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable; (xii) cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso, (xiii) gastos por servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, de registro, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo todos aquellos gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo aquellos gastos derivados de la preparación de los estados financieros; (xiv) gastos bancarios y de consultoría; (xv) los gastos de avalúos y otros honorarios que sean pagados por concepto de prestación de servicios profesionales; (xvi) los gastos y honorarios relacionados con el

establecimiento de cualesquier Vehículo de Inversión; (xvii) los Daños; (xviii) los costos relacionados con las asambleas de, y reportes para, los Tenedores, la CNBV, la BMV (y a cualquier otro ente regulatorio), así como con las sesiones del Comité Técnico; (xix) los gastos de cobertura y las comisiones y los gastos de intermediación; (xx) los gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; y (xxi) el IVA relacionado con los conceptos señalados anteriormente.

“Grupo Isita”, de manera conjunta, los fideicomitentes Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage México, LLC.

“Indeval” significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Ingreso Operativo Neto” o “NOI” o “ION” (“Net Operating Income” por sus cifras en inglés) significa el resultado operativo neto. Es el resultado disminuir al total de los ingresos y los gastos operativos y gasto predial.

“Intermediario Colocador” significa Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte o cualesquiera otra casa de bolsa que, en su caso, se designe por el Comité Técnico en relación con cualquier Emisión.

“Internalización” significan las funciones de administración prestadas al Fideicomiso por una misma entidad que forma parte de su estructura, mismas que fueron implementadas a partir del 13 de mayo de 2022 para ser ejercidas por el Fideicomiso CIB/2981 como Administrador para operar y administrar toda la plataforma bajo la marca “U-Storage”, incluyendo a terceros.

“Inversión” significa cualquier inversión que realice el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Vehículo de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario, certificados u otros títulos de crédito o valores emitidos por los Vehículos de Inversión).

“Inversiones Permitidas” significa las inversiones que el Fiduciario realice, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en valores a cargo del gobierno federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) y que cumplan con los requisitos de la Circular Única de Emisoras o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico y/o del Administrador; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 (un) año.

“ISAI” significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de las entidades federativas en México.

“ISR” significa el impuesto sobre la renta.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado.

“LCA Bodegas” significa LCA Bodegas, S.A. de C.V.

“LCA Operadora” significa LCA Operadora, S.A. de C.V.

“LCA Vallejo” significa LCA Vallejo, S.A.P.I. de C.V.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“Liquidador” en caso de que la Asamblea Extraordinaria apruebe la disolución del Fideicomiso, significa el Administrador, como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“m²” significa metros cuadrados.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significan aquellas personas que se ajusten a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

“NIIF” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o *IFRS*) según las mismas sean emitidas o modificadas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

“Ocupación” es el porcentaje de metros o unidades rentadas al final de un periodo, calculado sobre el potencial de desarrollo — este potencial puede estar totalmente terminado o no— y excluyendo cualquier fase subsecuente.

“Oferta” u “Oferta Pública” significa la oferta pública de CBFIs materia del presente Reporte.

“Operación con Partes Relacionadas” significa lo dispuesto en la Sección “2. *El FIDEICOMISO, inciso g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés*” de este Reporte Anual.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa los bienes, derechos y activos que se describen en la Sección “2. *El FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes; numeral 1. CONTRATO DE FIDEICOMISO, Sección Patrimonio del Fideicomiso*” del presente Reporte Anual.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad u organización de cualquier naturaleza.

“Persona Independiente” significan todas aquellas personas que puedan calificar como Miembros Independientes, conforme al artículo 26 de la LMV y haya sido calificada por la Asamblea de Tenedores.

“Personas Relacionadas” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV, incluyendo a las Personas que, respecto del Fideicomiso, se ubiquen en alguno de los supuestos que se detallan en el Contrato de Fideicomiso.

“Pesos” o “\$” o “P\$” o “Ps.” significa la moneda de curso legal en México.

“PIB” significa el Producto Interno Bruto.

“Portafolio Actual” significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en la Sección “1. *INFORMACIÓN GENERAL, inciso b) Resumen Ejecutivo*” del presente Reporte Anual.

“Portafolio Mismas Propiedades” o “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.

“Presupuesto Anual” significa el presupuesto de Gastos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión que deberá ser presentado por el Administrador en el último trimestre del año calendario previo al que corresponda a dicho

presupuesto para ser revisado y en su caso, aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso y que deberá incluir el Presupuesto Anual de Gastos del Administrador.

“Presupuesto Anual de Gastos del Administrador” significa el presupuesto de gastos al que tiene derecho a percibir el Administrador para prestar sus servicios conforme al Contrato de Administración al Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión y que se deberá incluir en el Presupuesto Anual.

“Recursos de la Emisión” significa los recursos que reciba el Fideicomiso producto de cada Emisión.

“Regulación” significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, decreto, reglamento, código, disposición de carácter general, regla, resolución (incluyendo, la RMF vigente) o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.

“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.

“Reporte Anual” o “Reporte” significa el presente reporte anual del Fideicomiso por cada Ejercicio Fiscal a ser preparado y entregado, a más tardar, el 30 de abril de cada año.

“Representante Común” significa Masari, Casa de Bolsa, S.A., o la Persona que lo sustituya, causahabientes o cesionarios.

“Resultado Fiscal” significa la cantidad calculada de conformidad con las disposiciones contenidas en la LISR y demás Regulación fiscal mexicana aplicable.

“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.

“RMF” significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea publicada, modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.

“Secretario” significa la persona que sea designada como secretario del Comité Técnico.

“Sesión Inicial” es la sesión del Comité Técnico celebrada con fecha 8 de agosto del 2018 y cuyo contenido y significado es el que se le atribuye en la cláusula 5.7 (a) del Contrato de Fideicomiso.

“SSD” significa Self Storage Development, S.A.P.I. de C.V.

“Tenedor No Residente” significan los inversionistas que no sean residentes en México y que no mantengan sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México.

“Tenedores” significa aquellas Personas que tengan la titularidad de cualesquiera CBFIs Originales y cualesquiera CBFIs Adicionales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Tenencia Relevante” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2(b)(i) del Fideicomiso.

“TIIE” significa la Tasa Interbancaria de Equilibrio publicada por Banco de México, para el periodo de referencia, en Diario Oficial de la Federación.

“Título” significa el macrotítulo que documenta la Emisión Inicial.

“U-Storage” significan las marcas y nombres comerciales que se tienen registradas bajo dicho concepto, incluyendo todos aquellos diseños, imágenes y procesos de operación de una plataforma, existentes a la fecha o que en un futuro llegaran a registrarse y sobre los cuales el Administrador tiene derechos de uso exclusivo.

“Valuador Independiente” significa un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Administrador.

“Vehículo de Inversión” significa la Persona o el Fideicomiso a través del cual, o en el que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión (incluyendo, sin limitación al Fideicomiso 1767, 2625, 2981 y 3541). Lo anterior, en el entendido que los Vehículos de Inversión en todo caso deberán calificar (o permitir que los mismos califiquen) como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales para efectos de la LISR, o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que se deberá leer en conjunto con la información que se detalla más adelante, así como con los Estados Financieros Anuales que aparecen adjuntos como anexos del presente Reporte Anual. La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Reporte. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al “Fideicomiso CIB/572”, “FIBRA Storage”, “Fideicomiso” y “Emisor”, se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Reporte Anual al “Fiduciario” son a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/572.

El presente reporte, incluidos los Estados Financieros, se encuentran pendiente de presentación, debido a que, en la primera convocatoria para la Asamblea Anual de Tenedores, a llevarse a cabo en la fecha de presentación de este, no tuvo el suficiente quorum para poder instalarse. Se realizará una segunda convocatoria en los próximos días a fin de presentar ante la Asamblea de Tenedores este reporte junto con los Estados Financieros en estos mismos términos.

FIBRA Storage

FIBRA Storage es un fideicomiso mexicano especializado en operar y desarrollar minibodegas en México. El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal.

El Fideicomiso llevó a cabo su Emisión Inicial de CBFIs el día 15 de agosto de 2018, mediante la cual se emitieron 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs, los cuales fueron ofrecidos y suscritos de la siguiente manera: (a) 17,588,428 (diecisiete millones quinientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial y colocados entre el público inversionista, (b) 100,000,000 (cien millones) de CBFIs fueron emitidos para ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso (los “CBFIs de Tesorería”), sin contar con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que: (i) se lleve a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, sus Afiliadas, subsidiarias y personas relacionadas permitidas, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (ii) sean entregados como contraprestación por la aportación de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del

derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y (c) 82,411,572 (ochenta y dos millones cuatrocientos once mil quinientos setenta y dos) CBFIs fueron entregados a los Fideicomitentes y Fideicomitentes Adherentes (con plenos derechos económicos y corporativos, sin que se consideren mantenidos en tesorería), representando su participación anterior en el Fideicomiso.

Al cierre de 2019 se encontraban 1,685,721 (un millón seiscientos ochenta y cinco mil setecientos veintiún) CBFIs en Tesorería, mismos que, conforme a las facultades otorgadas al Administrador, fueron colocados y pagados durante 2020 mediante la colocación directa por el Administrador con un inversionista particular, siendo colocados y pagados en el mes de mayo del 2020, por lo que al 31 de diciembre de 2020 existían 200,000,000 millones de CBFIs en circulación.

Adicionalmente, en diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores aprobó la emisión de CBFIs adicionales para ser conservadas en tesorería, por lo que fueron emitidos durante el 2020 50,000,000 (cincuenta millones) de CBFIs.

De esos 50 millones de CBFIs emitidos durante 2020, el 17 de septiembre 2021, se colocaron 16,966,367 (dieciséis millones novecientos sesenta y seis mil trescientos sesenta y siete) CBFIs en circulación. Al cierre de 2021, se encontraron 33,033,633 (treinta y tres millones treinta y tres mil seiscientos treinta y tres) CBFIs en tesorería, por lo que al 31 de diciembre de 2021 existían 216,966,367 (doscientos dieciséis millones novecientos sesenta y seis mil trescientos sesenta y siete) de CBFIs en circulación.

Al cierre de 2022, existen 223,275,024 CBFIs en circulación y se mantienen 76,530,725 CBFIs en la tesorería del Fideicomiso. Dichos CBFIs de tesorería incluyen la última emisión aprobada conforme a la Asamblea de Tenedores del pasado 23 de mayo de 2022, en segunda convocatoria, y cuya actualización del Título fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/5011/2023 de fecha 26 de abril de 2022, quedando registrada dicha actualización ante el RNV y pendiente el canje del Título ante el INDEVAL, mismo que se realizará el próximo 8 de mayo del año en curso.

El pasado 13 de mayo de 2022, el Fideicomiso concluyó la primera parte de su proceso de internalización mediante la cancelación del contrato de administración de fecha 11 de julio de 2018 con SSM y la celebración de un nuevo contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 conforme a la designación realizada por el Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que a partir de dicha fecha el Fideicomiso CIB/2981 asumió las funciones de Administrador interno del Fideicomiso.

El 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso concluyó la segunda parte de su proceso de internalización, mediante la cual adquirió las relaciones comerciales con todas las entidades que operan los activos bajo la marca "*U-Storage*", mismos que no son propiedad del Fideicomiso. Dichas relaciones comerciales eran administradas por SSM como Administrador externo del Fideicomiso hasta el 13 de mayo de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso es propietario directa o indirectamente de 34 (treinta y cuatro) propiedades.

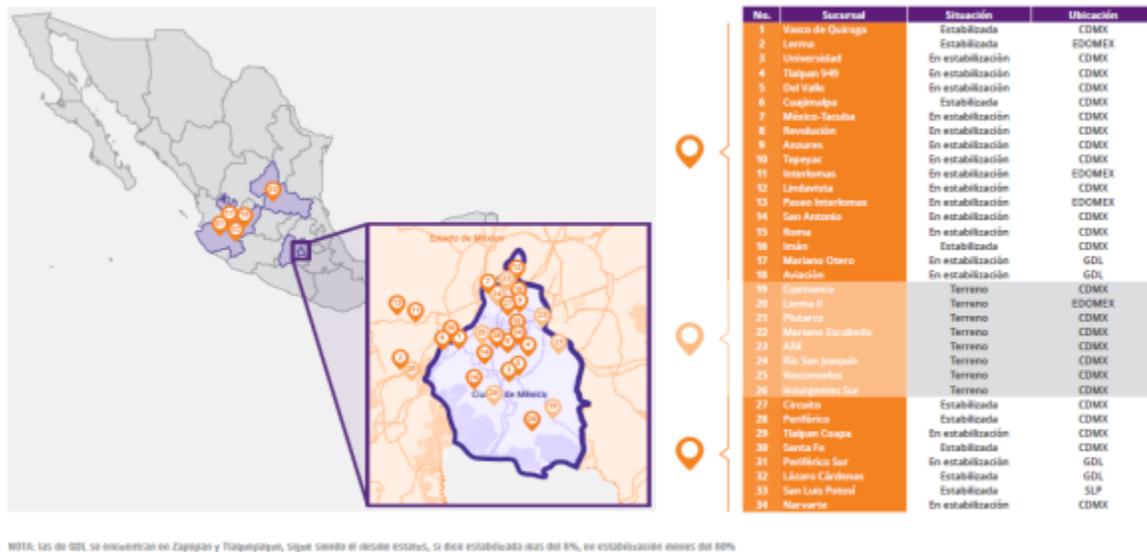
Las bodegas de FIBRA Storage ofrecen diversas opciones de autoalmacenaje que las pueden hacer atractivas a distintos tipos de Clientes, como lo son individuos, parejas y familias, así como pequeñas, medianas y grandes empresas. Las minibodegas tienen una superficie que va desde de 2 m² ("lockers") hasta 100 m².



Las Propiedades de nuestro portafolio se clasifican de la siguiente forma:

- 1)Estabilizadas: consideramos a una propiedad como estabilizada una vez que ha llegado al 85% de ocupación durante un mes completo.
- 2)En estabilización: se consideran las sucursales no han alcanzado el 85% de ocupación.
- 3)En construcción: significa que cuentan con los permisos y licencias necesarias para su desarrollo y se encuentran en distintas etapas de construcción.
- 4)Terreno: Son aquellas que se encuentran en etapa de gestión de permisos y licencias.
- 5)Adicionalmente, hemos incluido la clasificación de Portafolio Mismas Propiedades (“PMP”) que 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: a) no fue objeto de alguna expansión o reducción material y b) no fue producto de alguna transacción de compraventa con algún tercero no relacionado.

En el siguiente mapa se muestran los Activos Inmobiliarios que al cierre de 2022 formaban parte de nuestro Portafolio Actual, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en diferentes puntos de la Ciudad de México y de los municipios conurbados, Guadalajara y San Luis Potosí:



Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, derivado del proceso de internalización de los servicios de administración que culminó en esa misma fecha, el Fideicomiso mantiene relaciones comerciales con otros inmuebles operados bajo la marca “U-Storage”®. El administrador que hasta el 13 de mayo de 2022 fungía tales funciones en FIBRA mantenía la relación comercial con los propietarios o poseedores de dichos inmuebles. Dichos inmuebles se encuentran en Ciudad de México, Guerrero, Puebla, Querétaro y Estado de México.

Descripción del negocio

Contamos con una plataforma de desarrollo especializada, misma que se encuentra fortalecida por subcontratistas independientes con experiencia para la construcción y equipamiento de nuestros inmuebles y para el desarrollo de futuros proyectos, por lo que se cuenta con los procesos y equipos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de nuestro portafolio actual, que al 31 de diciembre de 2022 estuvo conformado por 34 propiedades, de las cuales 8 son terrenos. Sin embargo, la plataforma mantiene estratégicamente la estructuración y supervisión de los proyectos para así continuar creciendo nuestro número de sucursales y mantener el estándar de construcción y ejecución en nuestras sucursales, maximizando el espacio para desarrollar diferentes bodegas.

A través de nuestro Administrador interno, replicamos nuestro modelo operativo en cada una de nuestras sucursales a fin de que nuestros Clientes reciban la misma calidad de servicio en cualquiera de ellas, lo que nos permite alcanzar un nivel operativo especializado, mediante la automatización y estandarización de procesos en nuestras sucursales.

La combinación de un equipo directivo con varios años de experiencia en el sector, relaciones sólidas y el conocimiento profundo de la industria que tiene nuestro equipo directivo a través del Administrador interno nos proporciona la oportunidad de colocarnos como líder en la industria. Nuestro equipo directivo tiene un profundo conocimiento del mercado inmobiliario mexicano y una experiencia significativa en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, reposicionamiento, rediseño y administración de bienes inmuebles.

Poseemos un portafolio de Activos Inmobiliarios en México destinados al autoalmacenaje, con un mismo estándar constructivo y ubicado en avenidas y calles principales; diversificado por base de Clientes. Los Activos Inmobiliarios que forman parte de nuestro Portafolio Actual y que se encuentran estabilizados, o en proceso de estabilización nos proporcionan flujos de efectivo estables que esperamos crezcan en el futuro, mientras que nuestros Activos Inmobiliarios en desarrollo y construcción presentan un potencial de crecimiento significativo. Los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Actual están situados en lugares estratégicos en la Ciudad de México y el Estado de México, Guadalajara y San Luis Potosí, ubicados cerca de avenidas principales y calles de fácil acceso, planeadas con estudios demográficos que pretenden atender las necesidades de un grupo diversificado de Clientes en una misma ubicación geográfica. Todas sus sucursales buscan otorgar seguridad, comodidad, limpieza y accesibilidad a sus Clientes.

Consideramos que nuestros Clientes buscan nuestros servicios para satisfacer distintas necesidades como lo son mudanzas, cambio de oficinas, cierre o aperturas de nuevos negocios; archivo de documentos, eventos de temporada, eventos familiares diversos tales como divorcios, bodas y nacimientos; entre otros, todo esto en un ambiente de seguridad y el mejor servicio que podamos brindar. Lo anterior, en nuestra opinión, reduce el riesgo de volatilidad en la ocupación ante cambios en la situación económica ya que no nos limitados a atender a un sector específico de la población y las necesidades de nuestros Clientes son constantes en el tiempo, pero cambiantes en su tipo. Asimismo, nuestro esquema de rentas a plazos flexibles nos provee de ingresos mensuales.

Nuestras propiedades se localizan en ubicaciones que consideramos estratégicas, en las principales zonas urbanas, con una gran concentración en la Ciudad de México. En los últimos años hemos observado que los espacios de vivienda se han comprimido en tamaño con la verticalización de la ciudad. Adicionalmente, un grupo socioeconómicamente relevante en ciudades grandes, como la Ciudad de México, son los “millennials” que buscan soluciones rápidas, cercanas y vía digital para atender sus necesidades. Este ambiente ha dado nacimiento a tendencias como “co-living”, “co-working”, “downsizing” y “comercio electrónico”. Creemos que nuestro portafolio está diseñado para atender estas necesidades a nuestra amplia base de Clientes.

Nuestras sucursales son comercializadas por medio de la página de internet www.u-storage.com.mx, y www.guardabox.com gestionada por nuestro Administrador, donde se despliegan las sucursales de acuerdo a la proximidad (geolocalización) del visitante. Consideramos que este posicionamiento en medios digitales nos permite acceder a Clientes diversos y alcanzar un nivel de oferta mayor al de nuestros competidores.

Calculamos que aproximadamente 82.2% de nuestros Clientes pertenecen al segmento Residencial y el restante a Negocios o No Residencial.

Adicionalmente, a la fecha de este reporte el Fideicomiso mantiene relaciones comerciales con otros 9 inmuebles operados bajo la marca “U-Storage”® (con la mayoría de las características descritas anteriormente). SSM como Administrador hasta el 13 de mayo de 2022 fungía tales funciones en el Fideicomiso y mantenía la relación comercial con los propietarios o poseedores de dichos inmuebles.

Consideramos que los servicios que brindan las minibodegas que operan con nuestras marcas satisfacen necesidades de distintos tipos de clientes, lo que automáticamente diversifica nuestra cartera por tipo, necesidades y ubicación geográfica.

La mayor parte de los clientes que ocupan las minibodegas operadas con nuestras marcas son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales tales como: menaje de casa, bienes en venta, herencias o legados, bienes que utilizan esporádicamente, ropa y artículos de temporada, regalos y cosas a las cuales otorgan cierto valor sentimental; a este segmento lo denominamos “Residencial”.

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

Desde el punto de vista de la organización, tratamos de seguir las mejores prácticas de gobierno corporativo, por esa razón, la facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Los Tenedores de nuestros CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de relevancia, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico. La supervisión de la operación de FIBRA Storage está a cargo de nuestro Administrador, el cual cuenta con un equipo directivo encargado de cumplir con la Regulación y permitir un crecimiento con base a objetivos estratégicos.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior, en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Nuestro objetivo es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de distribuciones de efectivo y la apreciación de capital del propio CBFIs. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de nuestro Portafolio, integrado por Activos Inmobiliarios de alta calidad y geográficamente diversificados, que creemos puede generar atractivos rendimientos sobre la inversión y generar una apreciación de valor a largo plazo a través de una administración eficaz de dichos activos.

Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de autoalmacenaje en México.

Buscamos realizar nuestro potencial de crecimiento mediante adquisiciones, desarrollo y re-desarrollo de Activos Inmobiliarios. Consideramos que seremos capaces de ofrecer y acceder a una línea extensa de potenciales adquisiciones selectivas y proyectos de desarrollo de bodegas. Para lograrlo dependeremos de nuestra capacidad de emitir CBFIs y colocarlos en mercados públicos o para ser usados como contraprestación por la aportación de propiedades al Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dependerá de nuestra capacidad para obtener financiamientos en los distintos mercados. Nuestras oportunidades de inversión a largo plazo podrían incluir desde terrenos para desarrollo hasta bodegas o sucursales existentes y en operación que podremos consolidar el negocio de minibodegas bajo las marcas "U-Storage" y "Guardabox" o alguna otra, de ser el caso, y la experiencia y capacidad de operación de nuestro Administrador.

Propiedades. En la siguiente tabla se describen los activos del Portafolio de inmuebles al 31 de diciembre de 2022:

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

Operaciones durante el 2022

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2022 se realizaron una serie de operaciones relevantes, las cuales se describen a continuación:

Nuestra Estructura Corporativa. El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Siendo aprobada su última modificación mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2021 para incluir un Comité Auxiliar identificado como Comité de Inversiones y aclarar diversas disposiciones dentro del Fideicomiso, dicha modificación se realizó durante el ejercicio 2021 en el mes de junio junto con la modificación y actualización de los demás documentos de la emisión.

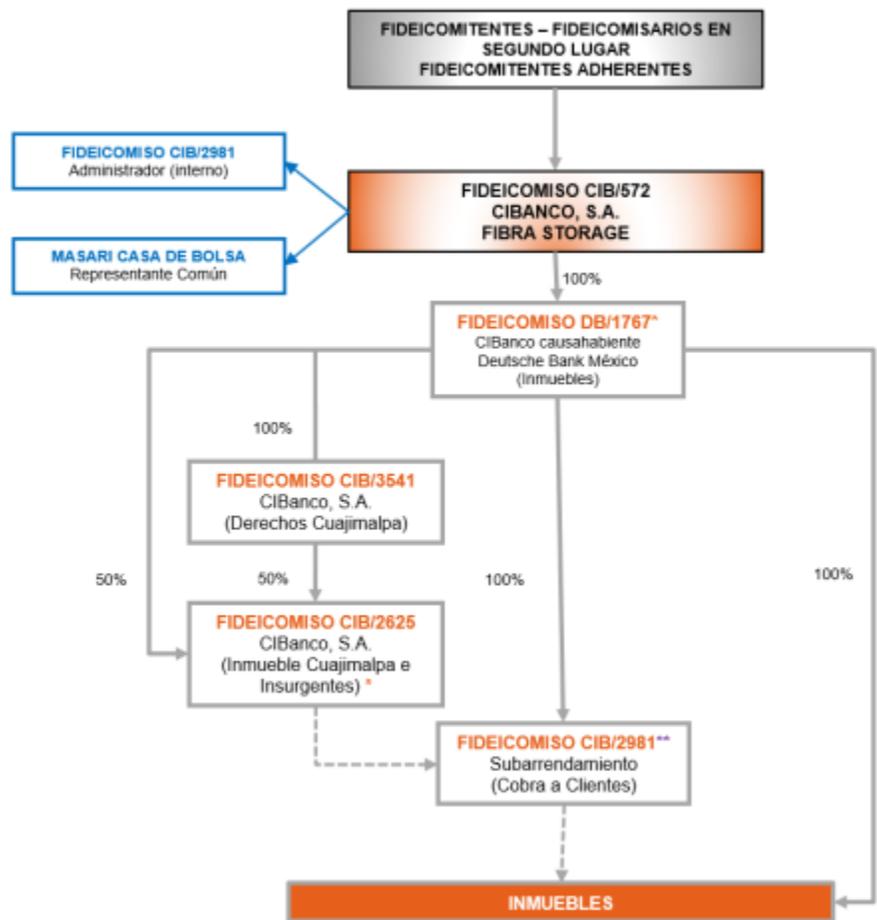
Hasta el 13 de mayo de 2022, el Fideicomiso operaba bajo un modelo de administración delegada a través de SSM el cual es una parte relacionada de FIBRA Storage. Asimismo, conforme a las facultades que le fueron delegadas al Comité Técnico y en cumplimiento a las resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021 se designó como nuevo administrador del Fideicomiso a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 el cual suscribió un contrato de internalización de servicios de administración con el Fideicomiso y conforme a dicho Contrato de Administración tiene a su cargo, entre otras cosas, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso F/1767 (actualmente DB/1767), del CIB/2625 y del CIB/3541. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir: (i) la Contraprestación de Administración Base, (ii) la Contraprestación por Desarrollo y (iii) la Contraprestación por Administración de inmuebles, conceptos que fueron modificados para su mejor comprensión mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores del pasado 1 de diciembre de 2019 (para más información referirse a la "Sección 3.2.13. CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES, numeral 2. Contrato con el Administrador").

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

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

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

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2022:



Portafolio Mismas Propiedades

* FIBRAStorage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.
 † Portafolio adquirido por FIBRAStorage bajo la marca Guardalock.

Resumen de información financiera

La información financiera al 31 de diciembre del 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas debe leerse en conjunto con la Sección “4. INFORMACIÓN FINANCIERA, inciso c) de Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” incluidos en este Reporte Anual.

Estados de resultados consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$	423,378,580	307,430,790	251,712,268

Otros	23,248,506	16,101,561	21,228,395
Total de ingresos	446,627,086	323,532,351	272,940,663
Gastos generales:			
Operativos	77,424,923	54,788,766	46,985,285
Administrativos	66,215,503	-	-
Comisiones y honorarios	22,575,694	28,519,628	28,192,424
Comisión por administración de inmuebles	9,395,817	21,570,782	18,394,488
Predial	6,995,921	5,862,607	6,083,586
Depreciación por derecho de uso	554,786	-	-
Depreciación	157,228	149,773	126,721
Otros	4,324,311	1,950,305	835,873
Total de gastos generales	187,644,183	112,841,861	100,618,377
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(Costos) Ingresos financieros:			
Gasto por intereses ¹	(70,681,918)	(74,269,573)	(35,145,623)
Ingreso por intereses	5,469,138	5,837,810	3,492,817
Pérdida en cambios, neta	393,188	(15,670)	38,204
Otros costos financieros y efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,862,239)	1,387,505	(298,723)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	41,663,443	17,152,616	4,679,334
Costo financiero, neto	(26,018,388)	(49,907,312)	(27,233,991)
Utilidad neta consolidada	\$ 438,711,159	145,614,055	34,934,864

¹Durante 2022, 2021 y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$80.7 millones P\$21.7 millones y P\$9.0 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Estados de situación financiera consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 537,089,547	958,801,718	206,399,241
Cuentas por cobrar, neto	4,825,896	5,490,859	4,280,863
Partes relacionadas	5,641,222	675,281	2,780,850
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	178,892,542	194,963,326	165,227,619
Pagos anticipados	3,804,965	3,455,415	1,350,204
Total de activo circulante	730,254,172	1,163,386,599	380,038,777
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	-	-	34,047,371
Instrumentos financieros derivados	423,167	131,363	1,091
Mobiliario y equipo, neto	145,926	282,104	301,403
Propiedades de inversión	5,620,290,853	4,845,858,708	4,025,030,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7,965,362	7,745,803	14,867,984
Activos por arrendamientos	10,540,938	-	-
Crédito mercantil	78,593,087	-	-
Activo intangible, neto	17,344,304	-	-

Depósitos en garantía	70,729,175	24,640,005	230,005
Total de activo no circulante	5,806,032,812	4,878,657,983	4,074,477,854
Total de activo	\$ 6,536,286,984	6,042,044,582	4,454,516,631
Pasivo circulante:			
Vencimientos circulantes de deuda	\$ -	-	42,874,003
Obligaciones por arrendamientos circulantes	7,500,578	5,189,707	-
Proveedores y acreedores diversos	2,519,871	54,867,743	3,459,658
Provisiones y pasivos acumulados	13,158,566	12,291,343	5,502,907
Distribuciones por pagar	80,836,044	77,401,524	43,271,639
Intereses por pagar	8,253,444	7,403,874	-
Partes relacionadas	59,740,605	16,534,379	5,848,277
Depósitos en garantía	707,312	192,205	192,205
Anticipos de clientes	12,393,499	7,162,853	8,241,941
Total de pasivo circulante	185,109,919	181,043,628	109,390,540
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	157,259,744	148,068,749	-
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,482,063,553	1,478,909,510	457,564,345
Total de pasivo	1,824,433,216	1,808,021,887	566,954,885
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	2,989,940,004	2,869,984,046	2,591,735,628
Utilidades retenidas	1,721,913,764	1,364,038,649	1,295,826,118
Total de patrimonio del fideicomiso	4,711,853,768	4,234,022,695	3,887,561,746
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso	\$ 6,536,286,984	6,042,044,582	4,454,516,631

Factores de riesgo:

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

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

Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

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

Destino de los espacios.

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

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

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

Vicios ocultos

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

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

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

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos, asociado a factores como la ubicación geográfica de los inmuebles, el clima, los acontecimientos de orden político, cambios en situación del mercado, la disponibilidad de financiamiento, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que los inmuebles no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de éstos, y que no generen flujos o generen escasos flujos de efectivo desde la fecha de adquisición hasta la fecha de conclusión de la construcción.

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

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

Adicionalmente, los constantes cambios en la administración a nivel Federal y Local han sido muy relevantes, principalmente en la Ciudad de México con las nuevas administraciones y la segregación de funciones en Alcaldías y otras dependencias administrativas, lo que ha provocado la demora en la ejecución de los desarrollos inmobiliarios por la falta de autorizaciones, permisos y licencias de construcción, toda vez que las funciones que anteriormente ostentaban las Alcaldías fueron concentradas en dependencias de la Ciudad de México y en algunos casos todavía se

encuentran en fase de implementación de los lineamientos para absorber estas nuevas funciones, lo que podría afectar de manera adversa el proceso de desarrollo de los Activos Inmobiliarios.

Expropiación y extinción de dominio.

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

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

Respecto a las leyes expropiatorias que pudieran afectarnos, es cierto que, si existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los Activos Inmobiliarios del fideicomiso fueran expropiados, existe la posibilidad de que se pierda toda o parte de nuestra inversión, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Riesgos relacionados con los contenidos de las bodegas en arrendamiento.

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

Fluctuación de los mercados financieros.

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

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

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

Riesgo de pago de los seguros.

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

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por una parte relacionada con servicios especializados de personal, por lo que la capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en gran parte de la contratación de esa parte relacionada y de su relación con el Administrador.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan.

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

Finalmente, al contratar los servicios necesarios para que el personal encargado de las actividades del Fideicomiso con una Parte Relacionada, pudieran existir conflictos de interés que desalinean los intereses con los tenedores y acreedores de FIBRA Storage.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

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

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

Dependencia del Administrador y de SSD antes de la Internalización.

Desde la Emisión Inicial y hasta el 13 de mayo de 2022, conforme a la administración delegada que ejercía SMM como Administrador externo, apoyado por la infraestructura de SSD, dependía de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si una o varias de las actividades realizadas por dichas entidades afectará la operación, desarrollo y administración de los Activos Inmobiliarios y la operación de FIBRA Storage durante los años de su gestión y que pudieran representar alguna reclamación de carácter, civil, mercantil, penal y/o laboral en contra de FIBRA Storage por el periodo que SSM realizó sus funciones de Administración, incluyendo cualquier conflicto de interés con independencia de las aprobaciones realizadas por los Comités del Fideicomiso y su Asamblea de Tenedores.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con los Fideicomitentes, y las actividades y operaciones de SSM y sus filiales como Administrador hasta el 13 de mayo de 2022, así como las Partes Relacionadas que prestan servicios especializados y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. Algunos de los posibles conflictos de interés podrían ser operaciones con Partes Relacionadas, toma de decisiones del Administrador y la operación por parte del Administrador de mini bodegas a terceros, entre otros.

Comité Técnico.

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

Contratos de Arrendamiento.

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

Operación del Fideicomiso.

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

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

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

- 1) La metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento no cambia
- 2) La metodología de cálculo del índice de cobertura del servicio de deuda cambia únicamente en el periodo prospectivo a cuatro trimestres o doce meses (antes se calculaba con seis trimestres o dieciocho meses).
- 3) Los límites para ambas métricas fueron establecidas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de la FIBRA. Anteriormente los límites regulatorios eran 50% para el punto 1) y 1.0x para el punto 2).
- 4) La métrica anterior se presentó y aprobó mediante resoluciones de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso de fecha 29 de abril de 2021.

Por lo anterior, el Emisor declara que derivado de la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se aprobó, entre otras cosas, que el Fiduciario, el(los) Fideicomitente(s) o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al límite conforme al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirán con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda antes descrito, de acuerdo a las reformas a las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de diciembre de 2020.

Estabilización de los Activos Inmobiliarios.

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

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

Deuda del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión.

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

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

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

Garantías del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestro Portafolio se encuentra constituido en su totalidad por Activos Inmobiliarios destinados a la industria del autoalmacenaje en México, Guadalajara y San Luis Potosí. La demanda de minibodegas en México se puede ver

afectada de manera negativa por cambios en la economía, así como por competidores ubicados en las mismas áreas geográficas y podría afectar significativamente el derecho de los Tenedores a recibir Distribuciones.

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

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

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

Los gastos relacionados con la actividad del Administrador o de la estructura internalizada pudieran ser insuficientes o generar una pérdida para el Fideicomiso.

A partir del 13 de mayo y 31 de diciembre de 2022, conforme a la conclusión de las etapas de la internalización de la administración respectivamente, el Fideicomiso logró un proceso de internalización de funciones en sus servicios de administración. A partir de ese momento el Administrador (Fideicomiso CIB/2981) se encuentra incluido dentro de la estructura legal y fiscal del Fideicomiso. Derivado de lo anterior, ciertos gastos que anteriormente el Fideicomiso no tenía responsabilidad por absorber, ahora los tiene que incurrir directamente o a través de su Administrador interno. En ese contexto, dichos gastos conforme al Presupuesto Anual que se deba asignar al Administrador pudieran ser insuficientes y generar una pérdida o salida de efectivo que pudieran afectar la calificación crediticia y las operaciones del Fideicomiso, así como su capacidad para seguir operando en el futuro.

Factores de riesgo relacionados con los inmuebles.

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

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

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

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

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

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

Riesgos Operativos de los Activos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los desarrollos (expansiones) y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe

garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos y otros inmuebles parte del Patrimonio del Fideicomiso excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado inmueble generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

Factores de riesgo relacionados con temas fiscales.

Régimen fiscal y tratamiento de FIBRA.

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

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

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

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

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

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

Conforme a lo anterior, la situación política y social en México podría afectar nuestro negocio ya que no podemos anticipar ni asegurar que la situación cambiante en la política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación. Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

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

Reformas fiscales y legales inesperadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las calificaciones de los CEBUREs pueden estar sujetas a revisión.

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

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

Derivado de las recientes reformas a la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Seguro Social respecto a la subcontratación de personal y las condiciones de seguridad social en cuanto a prestaciones, se han venido realizando diversas adecuaciones que permitan a FIBRA Storage y a sus Vehículos de Inversión, incluyendo a su Administrador, por lo que derivado de dichas adecuaciones y modificaciones en el ámbito laboral, pueden estar en el futuro, sujetos a juicios, y procedimientos regulatorios, reclamos fiscales y otros procedimientos legales, incluidas investigaciones

gubernamentales, que podrían (i) generar publicidad adversa, (ii) hacer que FIBRA Storage incurra en gastos sustanciales y (iii) perjudicar significativamente el negocio de FIBRA Storage.

Incapacidad de detectar los riesgos en el negocio

Existe el riesgo de que el Administrador o quien de tiempo en tiempo gestione el portafolio del Fideicomiso sea incapaz de detectar o anticipar riesgos en distintas categorías que afecten o puedan afectar directa o indirectamente tanto las operaciones de los Activos Inmobiliarios, como los rendimientos de los Tenedores y de los tenedores de CEBUREs, por lo que pudiera verse comprometido el Patrimonio del Fideicomiso y/o la certeza de poder realizar Distribuciones en términos del Fideicomiso, así como pagos de principal o intereses de la deuda contratada de tiempo en tiempo.

Riesgos por ataques y otras violaciones a nuestra tecnología y seguridad de información.

El Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión, incluyendo su Administrador, han establecido controles de seguridad para prevenir ataques cibernéticos y/o otras violaciones a la seguridad de sus redes y tecnologías de información y se realizan diversas actualizaciones a su equipo y software como medida de seguridad. No obstante, si se presentaran ataques cibernéticos y/u otras violaciones a la seguridad de las redes y tecnologías de información estos pudieran llegar a afectar directamente la operación, a nuestros Clientes y por consecuencia a nuestros grupos de interés, por lo que a pesar de implementar las medidas de seguridad correspondiente y estar en constante renovación de nuestros sistemas, el Fiduciario y el Administrador, no pueden ser responsables por algún impacto que de estos pudieran resultar.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

FIBRA Storage realizó una emisión de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo el 8 de junio de 2021 a siete años por un monto \$1,171,000,000 listado bajo clave de pizarra (STORAGE 21V) y por cuatro años por un monto de \$329,000,000 listado bajo clave de pizarra (STORAGE 21V-2V), dando un monto total de emisión de \$1,500,000,000. Adicional a esto ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado distintos a los valores inscritos bajo la clave de pizarra "STORAGE 18".

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso, así como trimestre actual contra trimestre anterior, trimestre actual contra mismo trimestre del año anterior. Asimismo, el Fiduciario ha dado cumplimiento a su obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante en los últimos tres ejercicios, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable, para mayor información referirse a la "Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso a) Historia y desarrollo del Fideicomiso".

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Destino de los fondos, en su caso:

El pasado 17 de septiembre de 2021 se colocaron 6,502,908 de los CBFIs que se encontraban en la tesorería derivado de la aportación de dos inmuebles al Patrimonio de FIBRA Storage. Dando un total de 376,530,725 CBFIs en tesorería al 31 de diciembre de 2022.

La siguiente tabla presenta las fuentes y destinos de los recursos obtenidos mediante la colocación y/o intercambio de CBFIs mantenidos en tesorería y pagados durante 2022:

Fuente		Destino		
<i>P\$ miles, excepto porcentajes (cifras exactas pueden variar por redondeo)</i>				
Concepto	Monto	Concepto	Monto	%
Recursos obtenidos por la colocación de CBFIs	P\$123,103	Caja, capital de trabajo y adquisición de propiedades de inversión.	P\$123,103	100.0%
TOTAL	P\$123,103	TOTAL	P\$123,103	100.0%

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público y la información contenida en el presente Reporte Anual, mismos que han sido entregados a la CNBV y a la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Clave de Cotización: STORAGE Fecha: 2018-12-31 43 de 125 México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier Tenedor de CBFIs se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido al Administrador a la atención de Luis Eugenio Saldaña Flores y/o Benjamín González Herrerías (contacto@fibrastorage.com) con domicilio ubicado en Mario Pani 750, piso 12, Colonia Lomas de Santa Fe Ciudad de México, 01219 con número de teléfono (55) 4164-1479 Nuestra página de Internet es www.fibrastorage.com.

Las oficinas corporativas del Representante Común (Masari, Casa de Bolsa, S.A.) ubicadas en Prado Norte No. Piso 125, Oficina 201, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 en la Ciudad de México (Atención: Irais López Rodríguez).

Hasta donde es de nuestro razonable conocimiento, al 31 de diciembre del 2022 no se tuvo solicitud o requerimiento alguno de cualquier inversionista que se haya realizado directamente al Fiduciario, Representante Común o al Administrador.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

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

- (i) con fecha 2 de julio del 2014 se celebró un primer convenio modificatorio;
- (ii) con fecha 30 de septiembre del 2016 se celebró un segundo convenio modificatorio;
- (iii) con fecha del 6 de julio de 2018 se celebró un tercer modificatorio donde se cambió la denominación del Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria a Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria);
- (iv) con fecha 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), emitió 200,000,000 de CBFIs, realizando la colocación de 17,588,428 de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra STORAGE18 y 100,000,000 de CBFIs fueron emitidos para mantenerse en la Tesorería del Fideicomiso, a un precio de \$15.4 por CBFIs;
- (v) con fecha 19 de febrero de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó a) la adquisición de cinco inmuebles a cambio de CBFIs mantenidos en tesorería por un monto de \$1,227,119,986.40 (a un precio de \$15.4 por CBFIs) y b) la suscripción de CBFIs en tesorería, a un precio de \$15.4, hasta por la cantidad de \$312,880,013.60;
- (vi) con fecha 23 de abril de 2019 se colocaron, mediante el mecanismo de suscripción, 12,413,631 CBFIs, conservados en la Tesorería, entre los Tenedores, (vii) con fecha 28 de mayo de 2019, el Fideicomiso colocó 6,217,532 CBFIs, conservados en la Tesorería, con un inversionista identificado por el Administrador;
- (viii) con fecha 11 de junio de 2019 se celebró un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/572;
- (ix) con fecha 29 de agosto de 2019 se llevó a cabo la aportación de cuatro inmuebles al patrimonio del Fideicomiso a cambio de 79,683,116 CBFIs que se mantenían en tesorería;
- (x) con fecha 13 de diciembre de 2019, la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso aprobó, entre otras cosas: una emisión adicional de 50,000,000 de CBFIs para ser conservados en Tesorería, b) la modificación al Contrato de Fideicomiso a fin de adicionar la figura de Fideicomitentes Adherentes, c) la modificación al Contrato de Administración, y d) la sustitución del Representante Común.
- (xi) con fecha 20 de diciembre de 2019 se adquirió el quinto inmueble aprobado por la Asamblea de Tenedores del 19 de febrero de 2019 a cambio de 12,185,601 CBFIs.
- (xii) con fecha 26 de febrero de 2020 se suscribió el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de adicionar a su estructura la figura de Fideicomitentes Adherentes, así como ratificar y adherirse a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso a Masari Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común en sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
- (xiii) con fecha 29 de mayo de 2020 se colocaron con un Inversionista identificado por el Administrador, 1,685,721 CBFIs conservados en la Tesorería como remanentes del Derecho de Adquisición Preferente entre los Tenedores.
- (xiv) con fecha 1 mayo de 2021 se adquirió mediante una compraventa a plazos el terreno donde opera la sucursal identificada como "San Antonio".
- (xv) con fecha 8 de junio de 2021 se colocó bonos verdes a cuatro ("STORAGE 21-2V") y siete ("STORAGE 21V") años por la cantidad total de P\$1,500 millones en el mercado público local.
- (xvi) con fecha 10 de junio de 2021 se suscribió el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de actualizar el nombre del Representante Común de los Tenedores a Masari, Casa de Bolsa, S.A. como parte del Fideicomiso, así como adicionar la estructura y facultades del Comité de Inversiones como un

- nuevo Comité Auxiliar del Comité Técnico.
- (xvi) con fecha 11 de junio de 2021, se liquidó en su totalidad de las líneas de crédito bancario pro un monto total de P\$500,438,348 y derivado de dicha liquidación se inició el proceso de liberación de garantías (hipotecas, prenda y pagarés) a las que se encontraba sujeto el patrimonio del fideicomiso
 - (xvii) El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Río San Joaquín" por un precio de \$82,366,297, pagado en efectivo \$62,366,297.
 - (xviii) con fecha 6 de septiembre de 2021 el Fideicomiso adquirió la sucursal "Roma" por un precio de \$350,877,042. El cual fue pagado \$79,789,686 en efectivo y el restante con la emisión de CBFIs por \$271,087,356, lo anterior conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2021.
 - (xix) con fecha 15 de octubre de 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato para la compraventa de propiedades de inversión que incluye construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca "Guardabox" tomando la administración de cinco sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí, por un precio de \$112,974,063. Pagando en efectivo \$87,740,738.
 - (xx) con fecha 23 de diciembre de 2021 se formalizó la compraventa del terreno y construcciones que forman parte de la sucursal identificada como "Imán" de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, operación que fue liquidada a plazos una parte en flujo de efectivo por lo que corresponde al terreno y mediante el pago de 548,914 CBFIs por lo que corresponde a las construcciones.
 - (xxi) Con fecha 13 de mayo de 2022 se suscribió un contrato de internalización de servicios de administración con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 a fin de que éste último sustituyera a SSM como Administrador del Fideicomiso en cumplimiento de las resoluciones tomadas en la Asamblea de Tenedores del fecha 29 de abril de 2021.
 - (xxii) Con fecha 27 de julio de 2022 se puso en marcha el Fondo de Recompra aprobado conforme a la Asamblea de Tenedores del 29 de abril de 2021, por tres periodos anuales que vencen el 31 de diciembre 2023 y por un máximo de CBFIs de recompra de 11,147,420.
 - (xxiii) Con fecha 29 de julio de 2022 se suscribió el séptimo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso con el fin de actualizar el nombre del Administrador del Fideicomiso a cargo del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 y las demás cláusulas relacionadas con dicha actualización, así como aclarar la estructura y funcionamiento del Fondo de Recompra y el Derecho de Grupo Isita para designar a miembros del Comité Técnico.
 - (xxiv) Con fecha 13 de diciembre de 2021 se formalizó la compraventa del inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes Sur con tres niveles que serán destinados para mini bodegas dentro de un complejo de usos mixtos (habitacional y comercio), por un precio, incluyendo gastos de cierre, por la cantidad de P\$26.6 millones.
 - (xxv) Con fecha 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso concluyó la segunda etapa de internalización de la administración mediante la integración de las relaciones comerciales con entidades fuera de FIBRA Storage que operan inmuebles de su propiedad bajo la marca y plataforma de "U-Storage"®.

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

Derivado de la OPI, se realizó una reestructura corporativa en el Fideicomiso DB/1767 (su subsidiaria), la cual contempló la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, LCA Vallejo, LCA Operadora, y SSD.

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

Hasta el 13 de mayo de 2022 el Fideicomiso era externamente administrado por Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., conforme al contrato de administración de fecha 11 de julio del 2018 mismo que fue modificado con de fecha 6 de febrero de 2020 conforme a los términos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 13 de diciembre de 2019. Adicionalmente, en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se aprobó la terminación anticipada del Contrato de Administración con SSM a fin de llevar a cabo la internalización de las funciones de

administrador a través de la entidad que considere mejor el Comité Técnico conforme a las facultades que le fueron delegadas en la citada Asamblea de Tenedores por lo que mediante Resoluciones Unánimes de fecha 4 de junio de 2021 de dicho Comité se designó como nuevo administrador al Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, firmando un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con fecha 13 de mayo de 2022, por lo que actualmente la administración del Fideicomiso es completamente internalizada, quedando actualizado el Título de Emisión ante la CNBV con la sustitución del Administrador mediante oficio número 153/5011/2023 de fecha 26 de abril de 2023, quedando pendiente el canje de dicho Título ante el INDEVAL, el cual se realizará el próximo 8 de mayo del año en curso.

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

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

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

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

Durante el 2022 el Fideicomiso anunció los siguientes eventos relevantes:

1.El 21 de febrero de 2022, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Link.](#)

19.El 28 de febrero de 2022; FIBRA Storage anuncia sus resultados del cuarto trimestre 2021. [Link.](#)

20.El 3 de marzo de 2022; FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Link.](#)

21.El 15 de marzo de 2022, FIBRA Storage anuncia la distribución por \$0.3531 por CBFI. [Link.](#)

22.El 28 de abril de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. José Vasconcelos. [Link.](#)

23.El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la terminación del contrato de administración externo y su

[cambio a una estructura internalizada. Link](#)

24. [El 20 de mayo de 2022, FIBRA Storage anuncia la salida de un Miembro Independiente del Comité Técnico. Link.](#)
25. [El 7 de junio de 2022, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Narvarte". Link.](#)
26. [El 27 de julio de 2022, FIBRA Storage informa el cumplimiento a sus metas y objetivos ASG. Link.](#)
27. [El 28 de julio de 2022, FIBRA Storage anuncia resultados del segundo trimestre de 2022. Link.](#)
28. [El 1 de agosto de 2022, FIBRA Storage informa sobre el establecimiento y puesta en marcha de su fondo de recompra aprobado por la Asamblea de Tenedores. Link.](#)
29. [El 18 de agosto de 2022, FIBRA Storage anuncia al público inversionista sobre la ratificación de su auditor externo. Link.](#)
30. [El 28 de octubre de 2022 FIBRA Storage anuncia resultados del tercer trimestre de 2022. Link.](#)
31. [El 26 de diciembre de 2022, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Av. Insurgentes Sur. Link.](#)

Adicionalmente, del 1 de enero de 2023 a la fecha de presentación de este Reporte, se han publicado los siguientes Eventos Relevantes de la Emisora:

1. [El 2 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su Tesorería. Link.](#)
2. [El 17 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Mariano Escobedo". Link.](#)
3. [El 31 de enero de 2023, FIBRA Storage anuncia la conclusión de su proceso de Internalización. Link.](#)
4. [El 3 de febrero de 2023, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en la Colonia Escandón en la CDMX. Link.](#)
5. [El 17 de febrero de 2023, FIBRA Storage anuncia el reenvío de información respecto del Reporte Anual de 2021, 2020 y 2019. Link.](#)
6. [El 27 de febrero de 2023, FIBRA Storage anuncia resultados del cuarto trimestre de 2022. Link.](#)
7. [El 3 de marzo de 2023, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada "Condesa". Link.](#)
8. [El 15 de marzo de 2023, FIBRA Storage anuncia la distribución a sus tenedores por el resultado fiscal del ejercicio 2022. Link.](#)
9. [El 16 de marzo de 2023, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno ubicado en Periférico en la CDMX. Link.](#)

Durante el 2021 el Fideicomiso anunció los siguientes eventos relevantes:

2. Con fecha 26 de febrero de 2021, FIBRA Storage anunció los resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre del 2020. [Link.](#)

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

Descripción del negocio:

La descripción del negocio se detalla en los siguientes apartados

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio consiste en 34 Inmuebles, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en la CDMX y zona metropolitana, Guadalajara y San Luis Potosí. Del total de Inmuebles, 26 se encuentran operando (10 sucursales estabilizadas y 16 por estabilizar), 8 son terrenos para futuro desarrollo.

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

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

Otros Contratos

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

Principales clientes:

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

La mayor parte de los Clientes que ocupan las minibodegas ubicadas en los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio son personas físicas que buscan un lugar seguro, limpio y accesible donde almacenar bienes personales tales como: menaje de casa, bienes en venta, herencias o legados, bienes que utilizan esporádicamente, ropa y

artículos de temporada, regalos y cosas a las cuales otorgan cierto valor sentimental; a este segmento lo denominamos “Residencial”.

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

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



Legislación aplicable y régimen fiscal:

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

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

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

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

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

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

Residentes en México

Pagos de rendimientos

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

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

Enajenaciones

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

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

Otros impuestos

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

Residentes en el extranjero

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

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

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

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de

su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

Tratados

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

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

Pagos de rendimientos

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

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

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

Enajenaciones

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

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

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

Otros impuestos

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

Recursos humanos:

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

Desempeño ambiental:

El desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios de FIBRA Storage en materia ambiental está sujeta a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, siendo estas legislaciones las aplicables para la integración y presentación de: (i) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y/o Específica, (ii) Informe Preventivo, y (iii) Estudio de Riesgo mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México, así como las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables a la naturaleza del proyecto, obra o actividad.

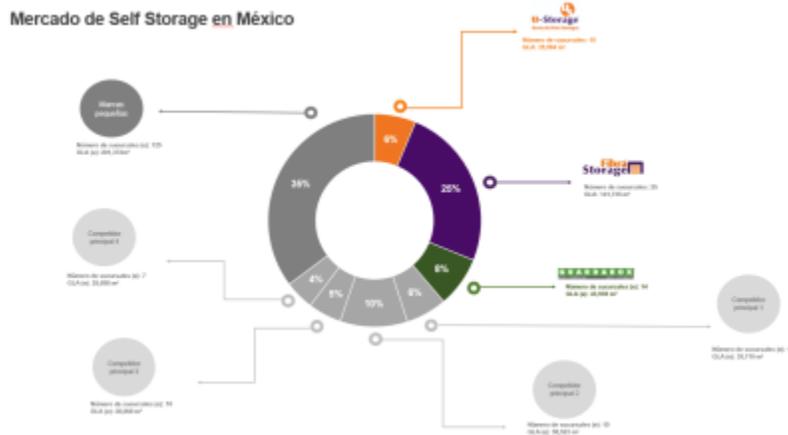
Conforme a la legislación a la que estamos sujetos, se están implementando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento ambiental, mediante la obtención o renovación, según corresponda, de los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para el desarrollo y operación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

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

Información de mercado:

Industria del autoalmacenaje en México

Al 31 de diciembre de 2022, estimamos que existen alrededor de 229 sucursales de autoalmacenaje en México. Nuestro Administrador, opera directa o indirectamente (bajo la marca "U-Storage" y "Guardabox") 41 sucursales a nivel nacional — con presencia principalmente en Jalisco, CDMX y área metropolitana.

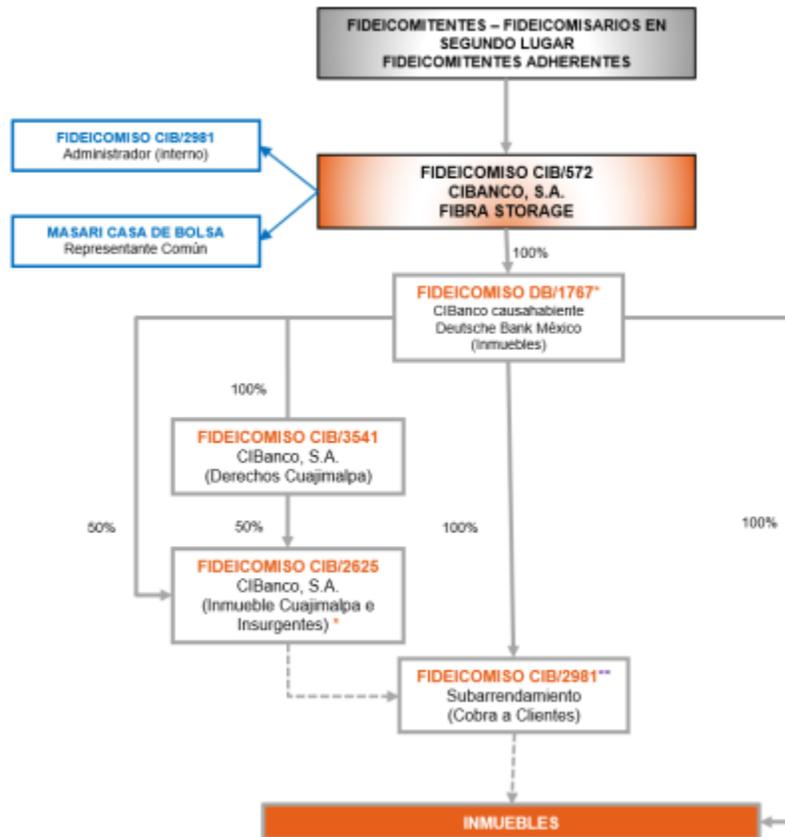


Fuente: Estimación FIDRA Storage, FIDRA Storage, AMBAAC

Industria del autoalmacenaje en CDMX

Al 31 de diciembre de 2022, nuestro Administrador opera, directa o indirectamente 37 sucursales que representan un total aproximado de 177,730 m² de espacio rentable en propiedades en la CDMX y área metropolitana — dichas propiedades, tienen un potencial estimado de 195,112 m² de espacio rentable. Al tener sucursales de mayor tamaño que los competidores, nuestro Administrador tiene una participación de mercado estimada en 67.5% con base en los metros cuadrados rentables de la CDMX y su área metropolitana.

Estructura de administración:



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

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, asimismo, el escrito inicial de

demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvencción, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la etapa de alegatos, por lo que el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 22 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelación preventiva que fueron interpuestas y se tuvo por presentadas mediante auto del pasado 20 de abril del año en curso y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 29 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de p\$2.5 millones. Asimismo, con fecha 9 de noviembre de 2022, ambas partes formulamos alegatos. Adicionalmente, la Parte Actora promovió un amparo adhesivo para reforzar los considerandos de la sentencia que se impugna mismo que se admitió a trámite el pasado 11 de noviembre de 2022. Asimismo, aunque ya fueron listados para ser resueltos los amparos en sesión del pasado 19 de abril de 2023, se determinó por los Magistrados del Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el aplazar la discusión de resolución derivados de que uno de los magistrados solicitó un mayor tiempo de análisis del expediente, por lo que a la fecha de este informe, el asunto aún se encuentra pendiente de ser listado nuevamente para análisis de su resolución, esperando sea listado nuevamente para análisis y resolución en el mes de mayo del año en curso.

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

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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

Asimismo, mediante Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 13 de diciembre de 2019 se aprobó, entre otras cosas, la emisión de 50,000,000 de CBFIs para ser mantenidos en la Tesorería del Fideicomiso mismos que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores ha sido destinados para la adquisición de diversas propiedades, quedado a la fecha del presente reporte un total de 26,530,752 CBFIs en la Tesorería del Fideicomiso.

Adicionalmente, conforme a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de fecha 23 de mayo de 2022, en segunda convocatoria, se aprobó, entre otras cosas, la emisión de 50,000,000 de CBFIs para ser mantenidos en la Tesorería del Fideicomiso mismos que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, podrán ser destinados para cualquiera de los fines permitidos conforme al Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al Contrato de Fideicomiso y a los Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

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

Distribuciones:

El pasado 15 de marzo de 2023, FIBRA Storage realizó la Distribución a sus Tenedores a razón de P\$0.3621 por CBFI por un monto total de P\$80,836,044 correspondiente al resultado fiscal del año 2022 por lo que, al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Storage no realizó ninguna distribución adicional.

Asimismo, el pasado 15 de marzo de 2022 FIBRA Storage realizó una Distribución a sus Tenedores a razón de P\$0.3531 por un monto total de P\$77,401,524 correspondiente al resultado fiscal del año 2021.

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

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de la FIBRA es el siguiente:

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX

3	Universidad	Por estabilizar	CDMX
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	CDMX
5	Del Valle	Por estabilizar	CDMX
6	Cuajimalpa	Estabilizada	CDMX
7	México-Tacuba	Por estabilizar	CDMX
8	Revolución	Por estabilizar	CDMX
9	Anzures	Por estabilizar	CDMX
10	Tepeyac	Por estabilizar	CDMX
11	Interlomas	Por estabilizar	EDOMEX
12	Lindavista	Por estabilizar	CDMX
13	Paseo Interlomas	Por estabilizar	EDOMEX
14	San Antonio	Por estabilizar	CDMX
15	Roma	Por estabilizar	CDMX
16	Imán	Estabilizada	CDMX
17	Mariano Otero ^{1,2}	Por estabilizar	GDL
18	Aviación ²	Estabilizada	GDL

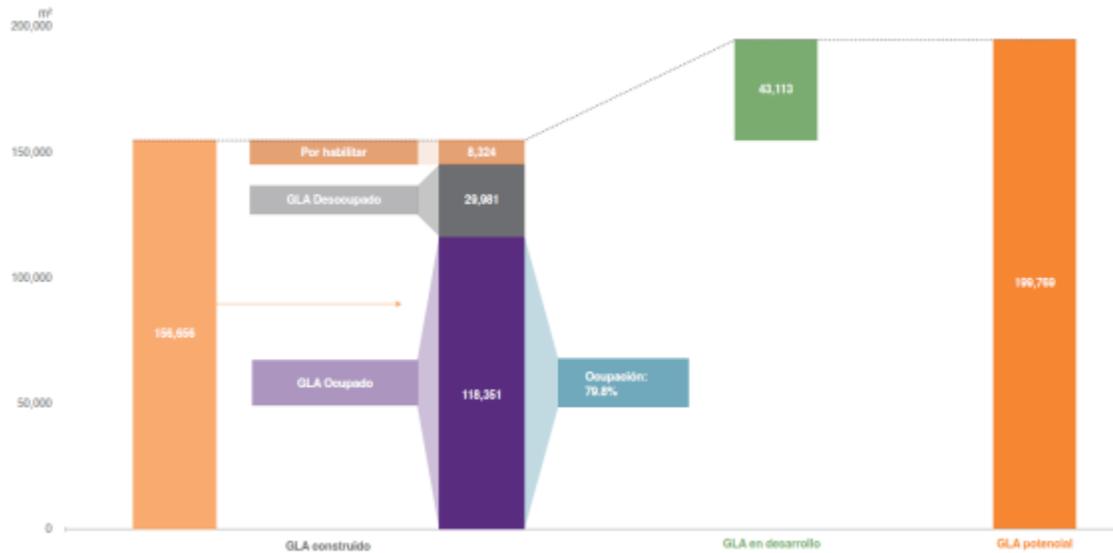
Aviación¹ y Aviación²
 1. Por estabilizar. 2. Por estabilizar. 3. Por estabilizar. 4. Por estabilizar. 5. Por estabilizar. 6. Por estabilizar. 7. Por estabilizar. 8. Por estabilizar. 9. Por estabilizar. 10. Por estabilizar. 11. Por estabilizar. 12. Por estabilizar. 13. Por estabilizar. 14. Por estabilizar. 15. Por estabilizar. 16. Por estabilizar. 17. Por estabilizar. 18. Por estabilizar.

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
19	Narvarte	Por estabilizar	CDMX
20	Cuemanco	Terreno	CDMX
21	Lerma II	Terreno	EDOMEX
22	Plutarco	Terreno	CDMX
23	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
24	Añil	Terreno	CDMX
25	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
26	Vasconcelos	Terreno	CDMX
27	Insurgentes Sur	Terreno	CDMX
28	Circuito	Estabilizada	CDMX
29	Periférico	Estabilizada	CDMX
30	Tlalpan Coapa	Por estabilizar	CDMX
31	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
32	Periférico Sur ²	Por estabilizar	GDL
33	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
34	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. (“JLL”), como tercero independiente, presto sus servicios de valuación inmobiliaria sobre la totalidad del Portafolio, en apego a las Normas de Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Nuestro Portafolio, se encuentra valuado a valor razonable (“*fair value*”).

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022, el GLA en desarrollo representa 43,113 m², una vez completado representará un incremento de 27.5% con respecto a nuestro GLA construido. Adicionalmente, tenemos 8,324 m² que a pesar de estar construidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.



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

El Fideicomiso continúa ejecutando su plan de expansión mediante el desarrollo de propiedades. Para más información, dirigirse al reporte trimestral al apartado “Resumen del Portafolio” y a la sección anterior de este reporte “2. EL FIDEICOMISO, inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso, sub inciso i) Inmuebles propiedad del fideicomiso”.

Evolución de los activos del fideicomiso:

1. Resumen Del Portafolio

El portafolio, al 31 de diciembre de 2022, se conformaba por 34 propiedades, de las cuales 26 se encontraban operando (diez están estabilizadas y dieciséis por estabilizar) y siete son terrenos.

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

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

8	Revolución	Por estabilizar	CDMX
9	Anzures	Por estabilizar	CDMX
10	Tepeyac	Por estabilizar	CDMX
11	Interlomas	Por estabilizar	EDOMEX
12	Lindavista	Por estabilizar	CDMX
13	Paseo Interlomas	Por estabilizar	EDOMEX
14	San Antonio	Por estabilizar	CDMX
15	Roma	Por estabilizar	CDMX
16	Imán	Estabilizada	CDMX
17	Mariano Otero ^{1,2}	Por estabilizar	GDL
18	Aviación ²	Estabilizada	GDL

Figuras: Miles de Piezas.
1) Propiedades de inversión, 2) en construcción o en desarrollo

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
19	Narvarte	Por estabilizar	CDMX
20	Cuemanco	Terreno	CDMX
21	Lerma II	Terreno	EDOMEX
22	Plutarco	Terreno	CDMX
23	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
24	Añil	Terreno	CDMX
25	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
26	Vasconcelos	Terreno	CDMX
27	Insurgentes Sur	Terreno	CDMX
28	Circuito	Estabilizada	CDMX
29	Periférico	Estabilizada	CDMX
30	Tlalpan Coapa	Por estabilizar	CDMX
31	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
32	Periférico Sur ²	Por estabilizar	GDL
33	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
34	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

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

Al 31 de diciembre de 2022, nuestras Propiedades de Inversión fueron valuadas en P\$5,620 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$584.6 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

2. Portafolio Operativo

Al 31 de diciembre de 2022, teníamos 26 propiedades en operación: 10 estabilizadas y 16 en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	2022	2021	2020	?% 2022 vs. 2021	?% 2021 vs. 2020
GLA potencial (m ²).	156,656	148,537	111,847	5.5%	32.8%
GLA disponible (m ²).	148,331	141,735	100,923	4.7%	40.4%

GLA ocupado (m ²).	118,351	104,549	76,020	13.2%	37.5%
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	79.8%	73.8%	75.3%	602 pbs	-156 pbs-
Bodegas Disponibles	15,711	15,141	12,298	3.8%	23.1%
Bodegas Ocupadas	12,402	11,193	7,907	10.8%	41.6%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	78.9%	73.9%	64.3%	501 pbs	963 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	323.9	293.9	289.6	10.2%	1.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	258.5	216.6	218.1	19.2%	-0.6%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	38,340	30,728	22,014	24.8%	39.6%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	325.6	312.5	329.3	4.2%	-5.1%

Nota: Cifras Históricas.

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas, e incluye la disminución de este egreso se reporta antes de descuentos y notas de crédito. (La métrica repercute tanto en el egreso como en el ingreso).

(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.

(1) Ocupación m² (% - FdP) = (Bodegas Ocupadas / Bodegas Disponibles) * 100. (La métrica repercute tanto en el egreso como en el ingreso).

- *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.

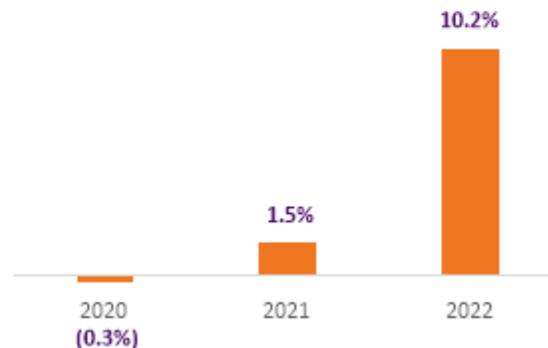
- *Antigüedad de clientes*

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

A continuación, se muestran gráficas representativas de nuestro portafolio:

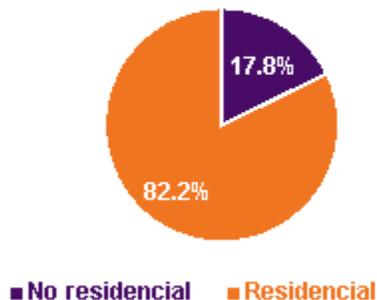
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

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

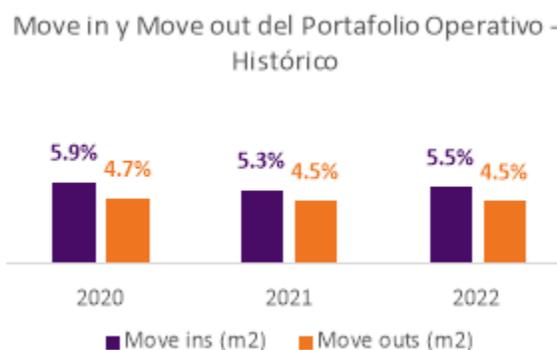


Gráfica 2 – Mezcla Clientes

Clientes actuales al cierre 2022



Gráfica 3 – Absorción

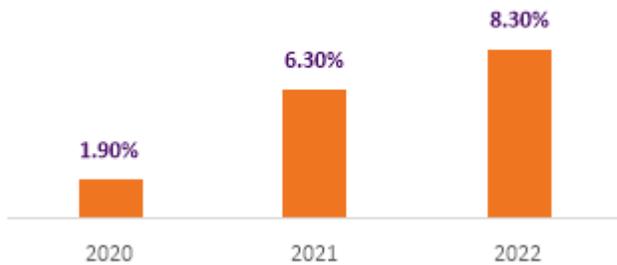


3. Portafolio Mismas Propiedades

	2022	2021	2020	?%	?%
				2022 vs. 2021	2021 vs. 2020
GLA potencial (m ²).	33,336	33,597	33,645	(0.8%)	(0.1%)
GLA disponible (m ²).	33,336	33,537	33,584	(0.6%)	(0.1%)
GLA ocupado (m ²).	28,102	27,571	27,947	1.9%	(1.3%)
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁶⁾	84.3%	82.8%	83.2%	209 pbs	-100 pbs-
Bodegas Disponibles	3,087	3,133	3,133	(1.5%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,521	2,462	2,524	2.4%	(2.5%)
Ocupación Bodegas (% - FdP)	81.7%	78.6%	80.6%	308 pbs	(198 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	341.1	314.8	296.2	8.3%	6.3%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	287.5	258.8	246.5	11.1%	5.0%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	9,585	8,680	8,277	10.4%	4.9%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	342.8	325.4	327.4	5.4%	(0.6%)

(1) RentaEfectiva 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 TarifaEfectiva Mensual como en el RevPalmMensual.
 (2) TarifaEfectiva Mensual: Renta efectivamensual / m² rentados.
 (3) RevPalmMensual: Renta efectivamensual / m² disponibles.
 (4) StreetRate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.
 (5) Ocupación m² ocupados / m² construidos.

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 - FdP del Portafolio Operativo mismas propiedades - Histórico



Desempeño de los activos del fideicomiso:

Métricas Financieras

Por los años terminados al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020

	2022	2021	2020
Total de ingresos	446,627,086 ¹	323,532,351 ¹	272,940,663 ¹
(-) Gastos operativos	(86,820,740)	(76,359,548)	(65,379,773)
(-) Gasto predial	(6,995,921)	(5,862,607)	(6,083,586)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148²	237,430,028²	197,032,045²
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	73.6%²	73.4%²
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055	34,934,864
(-) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(+/-) (Costos) Ingreso Financiero, neto ³	(26,018,388)	(49,907,312)	(27,233,991)
(+) Depreciación	712,014	149,773	126,721
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)	(4,445,259)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)	-
EBITDA	237,437,640	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	53.7%²	64.2%²	62.6%²
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055	34,934,864
(-) Revaluación de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,862,239)	1,387,505	(298,723)
(+) Depreciación	712,014	149,773	126,721
(+) Otros gastos/ingresos financieros	(41,663,443)	(17,152,616)	(4,679,334)
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)	(4,445,259)

(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ^a	(17,395,946)	(2,935,106)	
Fondos de las Operaciones (FFO)	172,618,048	138,512,662	136,389,146
<i>Margen FFO</i>	39.1%	42.9%	50.8%
(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168	4,445,259
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830	140,834,405
Total de ingresos	446,627,086 ^b	323,532,351 ¹	272,940,663 ^c
(-) Gastos de las propiedades ^a	111,212,607	86,102,323	71,463,359
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148^b	237,430,028^b	197,032,045^b
<i>Margen NOI</i>	74.8%^c	73.6%^c	73.4%^c
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	93,115,508	30,469,933	29,028,297
EBITDA	237,437,640	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	53.7%^c	64.2%^c	62.6%^c
(-) Gastos de financiamiento ^a	64,819,592	68,447,433	31,614,602
Fondos de las Operaciones (FFO)	172,618,048	138,512,662	136,389,146
<i>Margen FFO</i>	39.1%	42.9%	50.8%^c
(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168	4,445,259
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830	140,834,405

¹Incluye P\$4.8 millones, P\$945K y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

^bCalculado sobre ingresos que no incluyen los P\$4.8 millones, P\$945k y P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

^cDurante 2022, 2021 Y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de inversión por un monto de P\$80.7 millones, P\$21.7 millones y P\$9.0 millones respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

^aRentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante 2022.

^bIncluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2022.

El índice de cobranza de Fibra Storage al 31 de diciembre de 2022 es del 98%.

Para más información, dirigirse a la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso; subinciso iii) Evolución de los activos del fideicomiso; numeral 1. Resumen del Portafolio.”

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión.

FIBRA STORAGE apalanca la integración vertical de su Administrador y partes relacionadas. Nuestra visión y plan de negocios consiste en operar a través de un concepto innovador para buscar lograr ser la mejor opción de autoalmacenaje en México. Asimismo, el plan de negocios consiste en desarrollar, operar y administrar nuestros Activos Inmobiliarios bajo los más altos estándares inmobiliarios y de atención a nuestros Clientes. Para más información, dirigirse a la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, inciso b) Resumen Ejecutivo”.

Informe de deudores relevantes

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

Contratos y acuerdos relevantes:

1. CONTRATO DE FIDEICOMISO

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

Partes del Fideicomiso

Hasta el 31 de diciembre del 2022, las partes del Contrato de Fideicomiso eran: (i) Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar; (ii) el Fiduciario; (iii) Fideicomisarios en Primer Lugar representados por el Representante Común; (iv) el Administrador, (v) los Fideicomitentes Adherentes, esta última figura adicionada mediante el Quinto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso suscrito con fecha 26 de febrero de 2020, y; (v) el Representante Común identificado como Masari, Casa de Bolsa, S.A., reconocido y ratificado conforme al Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de junio de 2021.

Fines del Fideicomiso

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

- i. efectuar la adquisición, enajenación y/o cancelación de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, hasta por el monto máximo aprobado por la Asamblea de Tenedores. En caso que así lo instruya el Comité Técnico, el Fiduciario podrá constituir un fondo, una reserva, y/o segregarse recursos en una cuenta determinada, para ser destinados exclusivamente a la adquisición de CBFIs;

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

Patrimonio: Se conforma o conformará de la siguiente manera.

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

- x. los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- xi. todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente, de cualquier manera, de tiempo en tiempo, así como los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; y
- xii. todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

CBFIs Adicionales; Emisiones Subsecuentes.

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

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

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

Derechos de Suscripción Preferente. Los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Subsecuente se sujetarán, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores. Cuando se emitan CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente, los Tenedores tendrán derecho preferente en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sean titulares o, en su caso, en proporción al número de CBFIs del que en ese momento sea titular el Tenedor, para suscribir los CBFIs Adicionales que se emitan. El derecho que se confiere en deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Subsecuente de que se trate. En el caso de que quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del plazo durante el cual los Tenedores hubieren gozado del derecho de preferencia que se les otorga en esta sección, los CBFIs Adicionales de que se trate podrán ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que sí hubieren ejercido su derecho dentro del plazo de preferencia original. Todos los Tenedores que ejerzan Derechos de Suscripción Preferente, lo realizarán en igualdad de circunstancias. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; o (ii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

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

Asamblea de Tenedores

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

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

El Comité Técnico

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

Facultades Indelegables del Comité Técnico

- (a) Fijar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, las políticas de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y los criterios de elegibilidad del Fideicomiso Emisor;
- (b) Aprobar adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior;
- (c) Aprobar la celebración de cualquier Operación con Personas Relacionadas con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por los Fideicomitentes o el Administrador, o por las personas relacionadas con estos,
- (d) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración; y
- (e) Aprobar y fijar las condiciones bajo las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Y únicamente, en caso de la aplicación de recursos derivados de la emisión para fines sustentables se deberá considerar previamente la opinión del Comité de Inversiones con base a los criterios de elegibilidad en materia sustentable que éste último determine;
- (f) Determinar, aprobar y dictar los lineamientos y establecer los mecanismos y/o controles que considere necesarios para la correcta ejecución de los servicios de administración a los cuales deberá sujetarse el Administrador en el cumplimiento de sus funciones conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso y de cualquier prestador de servicios de terceros contratado por el Administrador, y;
- (g) Proponer y aprobar la designación y/o remoción de cualquier directivo relevante del Administrador.

Comités Auxiliares

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

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

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

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

Representante Común

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

El Fiduciario

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los

mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. Las partes del presente Contrato en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

Inversiones

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

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

Distribuciones

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

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

Terminación

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

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

Misceláneos

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

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

2. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Al 13 de mayo de 2022, nuestro Contrato de Administración, fue suscrito con fecha 11 de julio del 2018 por el Fiduciario, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. realizaba las funciones como Administrador conforme al contrato suscrito de fecha 11 de julio de 2018, mismo que, mismo que fue modificado con fecha 26 de febrero de 2020 y el cual se dio por terminado de manera anticipada el pasado 13 de mayo de 2022 conforme a las resoluciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso del pasado 29 de abril de 2021, motivo por el cual el mismo 13 de mayo de 2022 se suscribió con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 como nuevo Administrador un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con la comparecencia de Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, por lo que de acuerdo a dichos documentos el Administrador es responsable de llevar y ejecutar los siguientes servicios:

Servicios de Administración (Servicios Base)

- (a) Evaluar, estructurar, implementar y, en caso de ser requerido conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Regulación, recomendar y someter a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso propuestas para realizar Inversiones y desinversiones de conformidad con el enfoque de inversión y estrategia establecida por el Administrador;
- (b) Instruir al Fiduciario la realización de Distribuciones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Fideicomiso;
- (c) Administrar las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, llevar la operación del Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los fideicomisos, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la BMV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público conforme

al Contrato de Internalización de Servicios de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

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

Servicios de Desarrollo

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

Servicios de Administración de Inmuebles (Administración de Propiedades).

El Administrador gestionará y coordinará la administración de los Activos Inmobiliarios y de cualquier servicio que deba prestarse en relación con cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, incluyendo su operación, administración de ingresos, promoción, mantenimiento, vigilancia, soporte técnico y la remuneración (y costos derivados) por la contratación del personal para la operación de cada uno de los Activos Inmobiliarios, en lo sucesivo este tipo de servicios en conjunto con los Servicios Base y los Servicios de Desarrollo identificados como los "Servicios".

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

Representación.

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

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

Las Partes en este acto convienen que el Administrador quedará facultado en todo momento para requerir los servicios que, conforme al presente Contrato se obliga a prestar, con cualquier tercero, conforme a lo establecido en la presente cláusula.

Presupuesto de Gastos del Fideicomiso

Como parte de la internalización de los servicios, el Administrador se obliga a elaborar y presentar, para revisión y, en su caso, aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, un presupuesto de Gastos del Fideicomiso y sus Vehículos de Inversión (el "Presupuesto Anual"), mismo que deberá ser presentado en el último trimestre del año calendario previo al que corresponda dicho presupuesto.

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

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

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

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

Presupuesto Anual de Gastos del Administrador

Para el cumplimiento de los servicios de Administración, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión con base al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador que determine el Comité Técnico del Fideicomiso.

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

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

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

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

Modificación y/o reasignación de las funciones y servicios de administración.

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

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

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

Reportes

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

- (i) *Reporte de Rendimientos*: Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Auditor Externo, un reporte en el que señale el monto de los Flujos de los Activos Inmobiliarios y el monto de los Flujos Brutos que haya ingresado al Patrimonio del Fideicomiso por tal motivo y que por lo tanto deberá ser depositado en la Cuenta de Distribución, a fin de que se realice, en términos del Fideicomiso, la Distribución a los Tenedores correspondiente, así como la naturaleza de dichos Flujos y Flujos Brutos indicando el o los Activos Inmobiliarios que los haya originado.
- (ii) *Reporte de Gestión*: El Administrador deberá elaborar anualmente y presentar al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada ejercicio social inmediato anterior un reporte en el que informe cualquier asunto relevante en relación con la gestión de los Activos Inmobiliarios durante dicho periodo, incluyendo el porcentaje que cada uno de los Activos Inmobiliarios representa del Patrimonio del Fideicomiso; el sector o industria al que corresponde; y demás características que el Administrador considere relevantes.
- (iii) *Reportes Trimestrales y Entrega de Información*: El Administrador estará obligado a entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) de manera trimestral durante los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada mes de enero, abril, julio y octubre de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. De igual forma, deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) durante los primeros 40 (cuarenta) Días Hábiles del mes de enero de cada año, un informe sobre el desempeño de sus funciones. Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, así como a los Tenedores de los Certificados (en este último supuesto únicamente en caso de que lo soliciten por escrito) aquella información y documentación adicionales relacionada con el cumplimiento de sus funciones, la cual deberá entregarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que ésta se solicite. La información a que hace referencia este inciso podrá entregarse de manera electrónica.

Vigencia

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

Jurisdicción

Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Internalización de Servicios de Administración, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

3. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON EL REPRESENTANTE COMÚN

Conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 13 de diciembre del 2019, se resolvió aprobar, entre otras cosas, la sustitución de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. División Fiduciaria, por Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común, con efectos a partir del ejercicio 2020 y conforme a la actualización del Título de Certificados aprobado por la CNBV el pasado 7 de mayo de 2020. Conforme a lo anterior,

nuestro actual Contrato de Prestación de Servicios suscrito con fecha 20 de enero del 2020 entre el Fiduciario y Masari, Casa de Bolsa, S.A. como Representante Común de FIBRA Storage, el Representante Común será responsable de llevar y ejecutar los servicios de representación común conforme a lo siguiente:

Designación y Aceptación

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

Facultades y obligaciones

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

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

- (i) Suscribir el Título correspondiente y verificar que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable;
- (ii) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (iii) La facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones;
- (iv) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- (v) Convocar mediante publicación en periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario con 10 (diez) días naturales de anticipación o de cualquier otra forma prevista en los Documentos de la Emisión y presidir las Asambleas de Tenedores y nombrar al Escrutador de la misma conforme al Contrato de Fideicomiso o cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;
- (vi) Conforme a la información proporcionada por el Fiduciario y/o el Administrador, el Representante Común deberá tener disponible en sus oficinas o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, la información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a dicha asamblea;
- (vii) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuanto así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión;
- (viii) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto cumplir o ejecutar los acuerdos de las asambleas de Tenedores, y/o a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

- (ix) Actuar como intermediario entre el Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos CBFIs y los Documentos de la Emisión, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (x) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión correspondiente;
- (xi) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal;
- (xii) Informar a la CNBV, BMV e Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de una Causa de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los CBFIs;
- (xiii) Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los reportes que le hayan sido entregados; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora en términos de las disposiciones legales aplicables;
- (xiv) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o el Administrador, conforme a sus respectivas facultades, el Representante Común deberá subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos y con sujeción a los Documentos de la Emisión.

Destitución o renuncia.

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

Vigencia.

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

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

Honorarios

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

- a) Por el desempeño de su cargo, anualidades anticipadas.
- b) Por firma de instrumento público o privado en ejecución de los servicios del Contrato de Representación Común, y/o relacionados con su carácter de Representante Común en términos de los Documentos de la Emisión en el que intervenga, distintos a los referidos en los demás conceptos.

c) Por Asamblea de Tenedores, pagaderos en la fecha de celebración de la Asamblea correspondiente.

d) Por la celebración de actos diferentes a los consignados en los Documentos de la Operación, se fijarán por el Representante Común atendiendo las condiciones y términos de cada caso en particular.

Ley aplicable, Jurisdicción y competencia

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

Administrador

Hasta el 13 de mayo de 2022 el Administrador de FIBRA Storage conforme al Contrato de Fideicomiso era Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., a partir de esa misma fecha se firmó la terminación anticipada del contrato de administración de fecha 11 de julio de 2018 conforme a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021 y se suscribió un nuevo Contrato de Internalización de Servicios de Administración con fecha 13 de mayo de 2022 con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 como nuevo Administrador y los términos y condiciones sobre sus servicios, modificación y reasignación de sus servicios, informes que debe rendir, así como la autorización a subcontratar con terceros los servicios para dar cumplimiento a los servicios de administración y cualquier otro asunto relevante se puede consultar en la Sección “2. *EL FIDEICOMISO*, inciso *d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”. Asimismo, para conocer sobre la historia, operación y estructura del Administrador se puede referir a la sección “3. *EL ADMINISTRADOR*”.

Comité Técnico

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

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de este Reporte, nuestro Comité Técnico está conformado por un total de 9 (nueve) Miembros Propietarios de los cuales 3 (tres) Miembros cumplen con la calificación de independencia, misma que ha sido aprobada y ratificada por la Asamblea de Tenedores del 23 de mayo del 2022, en segunda convocatoria.

			Miembros Suplentes (indistintamente para representar a uno de los Miembros Propietarios)
Miembros Patrimoniales / Relacionados	Jaime Isita Ortega ¹	Presidente	Kennet T. Woolley Richard S. Tanner
	Diego Isita Portilla ¹	Secretario	
	Carlos Alberto Rohm	Miembro Propietario	Esteban Ángel García
	Santiago Riveroll Mendoza	Miembro Propietario	
	Pablo Zaldívar Orue	Miembro Propietario	
	Lino Arturo Ángeles Chávez	Miembro Propietario	
Miembros Independientes	Enrique Castillo Badia	Miembro Propietario	
	Jorge Quinzanos Oria	Miembro Propietario	
	María Téllez	Miembro Propietario	

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

Durante el 2022, tres miembros del Comité Técnico presentaron su renuncia para formar parte del mismo, de los cuales uno de ellos era Miembro Independiente, otro un Miembro Relacionado y otro un Miembro suplente, estos dos últimos fueron sustituidos por el Administrador conforme a sus facultades otorgadas en el Contrato Fideicomiso y un Miembro Independiente fue propuesto por el Comité de Nominaciones y ratificado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

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

Siempre y cuando el Grupo Isita sea titular de más del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el Grupo Isita tendrá el derecho exclusivo de designar a 2 (dos) miembros del Comité Técnico que no serán considerados como Miembros Independientes, de los cuales 1 (uno) será el Presidente del Comité Técnico. En caso de que su tenencia sea mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación el Grupo Isita tendrá derecho exclusivo de designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico.

El Derecho del Grupo Isita sólo aplicará a un máximo de 2 (dos) miembros del Comité Técnico, no será, ni se entenderá como, adicional al derecho de minoría que como Tenedor de una Tenencia Relevante pueda o pudiera tener Grupo Isita para designar miembros del Comité Técnico, por lo que en caso de que Grupo Isita hubiera ejercido su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme a este inciso (ii), no podrá designar miembros de minoría del Comité Técnico como Tenedor de una Tenencia Relevante.

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

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

Facultades Indelegables

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

Facultades Generales

Adicionalmente a las facultades indelegables, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades: (a) aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, previa recomendación del Comité de Prácticas; (b) fijar las políticas de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso; (c) instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de las Cuentas del Fideicomiso; (d) aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los criterios de elegibilidad y lineamientos de inversión aprobados; (e) designar al asesor fiscal y contable del Fideicomiso; (f) designar y sustituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría; (g) aprobar estados financieros trimestrales y anuales, previa opinión del Comité de Auditoría; (h) aprobar políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría; (i) establecer métodos y controles internos de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos; (j) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, para vigilancia del Administrador y cualquier tercero; (k) monitorear el desempeño del Administrador conforme al Contrato de Administración; (l) establecer el Comité de Auditoría, el Comité de Nominaciones, el Comité de Prácticas y el Comité de Inversiones; (m) designar al Secretario de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y del Comité de Prácticas; (n) aprobar, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador; (o) aprobar e instruir la emisión de CBFIs y su colocación entre el público inversionista, previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, así como las características y los términos y condiciones en los que se podrán ejercer el Derecho de Suscripción Preferente y el Derecho de Adquisición Preferente, en términos en que le hubieren sido delegadas dichas facultades por la Asamblea de Tenedores; (p) aprobar e instruir la compra y cancelación de CBFIs, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; (q) instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios o contratos que considere necesarios para los Activos Inmobiliarios; (r) aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las distribuciones de efectivo, previa recomendación del Comité de Auditoría; (s) instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes; (t) instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta; (u) resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso; (v) en general, llevar a cabo cualquier acto necesario y/o cualquier asunto no previsto en el Contrato de Fideicomiso y cuyo conocimiento no competa a la Asamblea de Tenedores; (w) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión y Aportación para la adquisición de cualquier Activo Inmobiliario, de conformidad con el presente Fideicomiso; (x) aprobar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso con base a la recomendación del Comité de Prácticas respecto a dicho presupuesto; (y) instruir al Administrador, en la medida de sus facultades contenidas en el presente Contrato de Fideicomiso, para que realice cualquier acto para cumplir con los fines del Fideicomiso.

Comités Auxiliares

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

siguientes:

Comité de Auditoría;

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Auditoría se conforma en su totalidad por 4 (cuatro) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Enrique Castillo Badia	Presidente
	Jorge Quinzaños Oria	Secretario
	María Téllez	Miembro Propietario
	José Legarrea Molina	Miembro Propietario

Con fecha 24 de octubre de 2022, mediante resoluciones del Comité de Nominaciones, se propuso a Maria Téllez Morales para que formará parte del Comité de Auditoría como miembro Independiente, misma que fue ratificada por el Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2022.

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

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa:

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

Comité de Prácticas Societarias

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Prácticas Societarias se encuentra integrado en su totalidad por 4 (cuatro) Miembros Independientes designados por el Comité Técnico:

Miembros Independientes	Jorge Quinzaños Oria	Presidente
	Enrique Castillo Badia	Secretario
	María Téllez	Miembro Propietario
	José Legarrea Molina	Miembro Propietario

Con fecha 24 de octubre de 2022, mediante resoluciones del Comité de Nominaciones, se propuso a María Téllez Morales para que formará parte del Comité de Prácticas Societarias como miembro Independiente, misma que fue ratificada por el Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2022.

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

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

Comité de Nominaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Nominaciones cuenta con un 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes, es decir, de sus 6 (seis) miembros, 4 (cuatro) califican con el carácter de independientes, y todos sus miembros fueron nombrados por el Comité Técnico:

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

Con fecha 24 de octubre de 2022, mediante resoluciones del Comité de Nominaciones, se propuso a María Téllez Morales para que formará parte de dicho Comité como miembro Independiente, misma que fue ratificada por el Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2022.

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

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

Comité de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Comité de Inversiones creado conforme al Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de junio de 2021, se encuentra integrado por 4 (cuatro) miembros de los cuales uno de ellos es Independiente y adicionalmente 1 (un) miembro especialista en materia y temas sustentables, este último con voz, pero sin voto, designados de manera inicial conforme a dicho Convenio Modificatorio hasta en tanto el Comité Técnico los remueva o ratifique:

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

Con fecha 24 de octubre de 2022, mediante resoluciones del Comité de Nominaciones, se propuso a María Téllez Morales para que formará parte del Comité de Inversiones como miembro Independiente, misma que fue ratificada por el Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2022.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité de Inversiones tendrá las siguientes facultades de manera enunciativa: (1) evaluar el desempeño del Fideicomiso en materia sustentable, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elaboren y suscriban asesores y especialistas en la materia; (2) dar su opinión al Comité Técnico respecto de inversiones, políticas y desempeño del Fideicomiso en materia sustentable; (3) asegurar y verificar que el uso de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables, sean aplicados exclusivamente para proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad que sean determinados en el financiamiento correspondiente; (4) analizar y emitir opiniones al Comité Técnico respecto del cumplimiento de los proyectos sobre los criterios de elegibilidad en materia sustentable en relación con que dichos proyectos generen un impacto en materia ambiental en cumplimiento a los objetivos de desarrollo sostenible; (5) emitir su opinión respecto a la administración de los recursos que se obtengan de financiamientos con fines sustentables y que sean asignados a los proyectos o inversiones que cumplan con los criterios de elegibilidad en materia sustentable elegibles y cuya inversión se realice conforme a los documentos de emisión o contratación de cada financiamiento con fines sustentables, así como vigilar su correcta aplicación y/o inversión de recursos; (6) elaborar y presentar ante el Comité Técnico los reportes que describan información financiera, avances, cumplimiento, impacto con base en los objetivos de desarrollo sostenible, indicadores sustentables, total de inversión y cualquier otro que consideren o sea de observancia obligatoria sobre cada uno de los proyectos elegibles financiados con recursos con fines sustentables; (7) informar al Comité Técnico sobre las irregularidades que los miembros del Comité de Inversiones consideren relevantes y que hayan sido detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse; (8) vigilar y verificar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a los principios y políticas del Fideicomiso en materia de sustentabilidad y ESG (Environmental, Social and Governance), así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior, y; (9) solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, así como contratar los servicios de terceros para ejercer las facultades que les son otorgadas en esta sección.

Asamblea de Tenedores

De acuerdo a las facultades de la Asamblea de Tenedores referidas en la “Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y Acuerdos Relevantes, numeral 1. Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores” de este Reporte, hasta el 31 de diciembre del 2022, se llevaron a cabo las siguientes Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Tenedores:

**ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES
DE FECHA 23 DE MAYO DE 2022, EN SEGUNDA CONVOCATORIA:**

A)RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA CON QUORUM DEL 88.91% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN:

I.PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL INFORME DEL COMITÉ TÉCNICO Y LOS COMITÉS AUXILIARES DEL FIDEICOMISO SOBRE LAS ACTIVIDADES EFECTUADAS EN EL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 28, FRACCIÓN IV, INCISO E) Y 43, FRACCIONES I Y II DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA. “De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité Técnico correspondiente a sus actividades y operaciones por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, presentado a esta Asamblea de Tenedores, agregándose a la presente Acta un ejemplar de dicho Informe como Anexo 3.”

SEGUNDA. “De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Auditoría por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, presentado a esta Asamblea de Tenedores, agregándose a la presente Acta un ejemplar de dicho Informe como Anexo 4.”

TERCERA. “De conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, presentado a esta Asamblea de Tenedores, agregándose a la presente Acta un ejemplar de dicho Informe como Anexo 5.”

II.PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DEL ADMINISTRADOR EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 28, FRACCIÓN IV, INCISO D) Y 44, FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

CUARTA. “De conformidad con los artículos 28 y 44 de la Ley del Mercado de Valores, se resuelve aprobar en todos sus términos el Informe Anual del Director General del Administrador de FIBRA Storage por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, presentado a esta Asamblea de Tenedores, agregándose a la presente Acta un ejemplar del mismo como Anexo 6.”

III.PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FISCAL DEL 2021, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (A) SUBINCISO (I) DEL FIDEICOMISO

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

QUINTA. “De conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (i) del Contrato de Fideicomiso, se resuelve aprobar en su totalidad los estados financieros consolidados y auditados del Fideicomiso por el ejercicio fiscal comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, en los términos indicados conforme al documento que se agrega a la presente Acta como Anexo 7.”

IV.PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL REPORTE ANUAL DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2021, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (A) SUBINCISO (II) DEL FIDEICOMISO

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIÓN

SEXTA. “Se toma nota sobre la presentación del Reporte Anual ante la Bolsa Mexicana de Valores el pasado 29 de abril de 2022 para cumplir con los plazos conforme a la regulación aplicable.”

SÉPTIMA. “De conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, se resuelve aprobar en su totalidad el contenido del Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 presentado a esta Asamblea de Tenedores en los términos contenidos en el documento que se agrega a la presente Acta como Anexo 8, mismo que, de ser conveniente, podrá ser observado y en su caso, modificado por la CNBV o cualquier otra autoridad conforme a sus facultades de revisión a dicho Reporte.”

V.PRESENTACIÓN Y, EN SU CASO, NOMBRAMIENTO, RENUNCIA Y/O RATIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS PROPIETARIOS Y SUPLENTE QUE INTEGRAN EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO, DE LAS PERSONAS QUE FUNDIRÁN COMO PRESIDENTE Y SECRETARIO DEL COMITÉ TÉCNICO CONFORME A LA CLÁUSULA 5.2 INCISO (b) SUBINCISO (ii), ASÍ COMO LA CALIFICACIÓN DE INDEPENDENCIA DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES DEL COMITÉ TÉCNICO Y COMITÉS AUXILIARES, CONFORME A LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA 4.3 INCISO (a) SUBINCISO (iii) DEL FIDEICOMISO Y DETERMINACIÓN DE EMOLUMENTOS, EN SU CASO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

OCTAVA. “Se toma nota de la renuncia presentada por Jaime Alverde Losada como Miembro Independiente así como de la renuncia de Jose Ignacio Rivero Dávila como Miembro Relacionado, ambos del Comité Técnico y se tiene conocimiento sobre la propuesta que estará realizando el Comité de Nominaciones sobre un Miembro que cumpla con las características de independencia y experiencia que considere convenientes para formar parte del Comité Técnico.”

NOVENA. “De conformidad con las facultades de esta Asamblea contenidas en la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como con lo establecido en su Cláusula 5.2, se resuelve aprobar y ratificar, salvo por los Miembros que presentaron su renuncia, al resto de los miembros que conforman el Comité Técnico, los cuales permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos o sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores conforme a los términos del Fideicomiso y la Ley del Mercado de Valores, quedando integrado de la siguiente manera:

Nombres	Comités en los que participa	Suplentes
Jaime Isita Ortega <i>(Presidente)</i>	Comité Técnico	Kenneth T. Woolley Richard S. Tanner <i>(indistintamente)</i>
Diego Isita Portilla <i>(Secretario)</i>	Comité Técnico	
Carlos Alberto Rohm <i>(Miembro Propietario)</i>	Comité Técnico	Bernardo Zabalgoitia Villa <i>(indistintamente)</i>
Santiago Riveroll Mendoza <i>(Miembro Propietario)</i>	Comité Técnico	
Lino Arturo Ángeles Chávez <i>(Miembro Propietario)</i>	Comité Técnico	
Enrique Castillo Badía <i>(Presidente del Comité de Auditoría y Miembro Independiente)</i>	Comité Técnico Comité de Auditoría Comité de Prácticas	
Jorge Quinzaños Oria <i>(Presidente del Comité de Prácticas y Miembro Independiente)</i>	Comité Técnico Comité de Auditoría Comité de Prácticas	

DÉCIMA. “Se toma nota de la designación del señor Jaime Isita Ortega como Presidente del Comité Técnico, realizada por el Grupo Isita en ejercicio del derecho que les confiere la Cláusula 5.2 inciso (d) del Fideicomiso, asimismo se resuelve designar al señor Diego Isita Portilla para que desempeñe el cargo de Secretario del Comité Técnico, ambos por el presente ejercicio y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos.”

DÉCIMA PRIMERA. “De conformidad con las facultades de esta Asamblea contenidas en la Cláusula 4.3 inciso (a) subinciso (III) del Contrato de Fideicomiso, así como con lo establecido en su Cláusula 5.2, se aprueba, certifica y ratifica la calificación de independencia de cada uno de los Miembros Independientes ratificados por los Tenedores para formar parte del Comité Técnico y los Comités Auxiliares del Fideicomiso, atendiendo a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y el Contrato de Fideicomiso, con relación a la idoneidad de su permanencia e independencia en los cargos que ocupan dentro de dichos Comités, como se lista a continuación:

Nombres	Comités en los que participa
Jorge Quinzaños Oria <i>(Miembro Independiente)</i>	Comité Técnico Comité de Auditoría Comité de Prácticas Comité de Nominaciones

<p>Enrique Castillo Badía (Miembro Independiente)</p>	<p>Comité Técnico Comité de Auditoría Comité de Prácticas Comité de Nominaciones</p>
<p>José Legarrea Molina (Miembro Independiente)</p>	<p>Comité de Auditoría Comité de Prácticas Comité de Nominaciones</p>

DÉCIMA SEGUNDA. “De conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, se aprueba otorgar exclusivamente a los Miembros Independientes un emolumento por la cantidad de \$30,000.00 pesos por sesión ordinaria, a excepción del señor José Legarrea Molina como miembro de los comités auxiliares del Fideicomiso, a quien se aprueba otorgar un pago mensual de \$25,000.00 pesos. Dichos emolumentos se pagarán, siempre y cuando acudan a cuatro sesiones al año para el Comité Técnico y al menos dos sesiones de los comités auxiliares del Fideicomiso.”

VI. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN, PARA LLEVAR A CABO UNA EMISIÓN DE HASTA 50,000,000 CBFIS ADICIONALES ASÍ COMO LA CORRESPONDIENTE ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CBFIS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES A CARGO DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, LOS CUALES PERMANECERÁN EN LA TESORERÍA DEL FIDEICOMISO Y PODRÁN SER UTILIZADOS PARA LOS FINES ESTABLECIDOS EN LA CLÁUSULA 2.4 INCISO (k) DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

DÉCIMA TERCERA. “Se aprueba llevar a cabo la emisión de hasta 50,000,000 de CBFIs Adicionales (los “CBFIs de Tesorería”) los cuales permanecerán en la Tesorería del Fideicomiso y podrán ser utilizados para los fines establecidos en la cláusula 2.4 inciso (k) del Contrato de Fideicomiso.”

DÉCIMA CUARTA. “Se aprueba llevar a cabo el canje del Título que ampara los CBFIs para que el mismo represente la totalidad de los CBFIs emitidos, incluyendo aquellos CBFIs de Tesorería emitidos como consecuencia de lo aprobado en la Resolución anterior.

DÉCIMA QUINTA. “Se aprueba y se instruye al Administrador y/o al Comité Técnico y al Fiduciario, para que, en su caso, en la medida que a cada uno corresponda, lleve a cabo todos los actos, negociaciones y contrataciones de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para llevar a cabo la Emisión y colocación de los CBFIs de Tesorería, de manera enunciativa más no limitativa, la presentación de cualquier solicitud, escrito, notificación o trámite ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) y la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V. (“Indeval”) y cualquier otra entidad, incluyendo la suscripción de un nuevo Título que documentará los CBFIs, depositar dicho Título en Indeval y cualquier solicitud que tenga por objeto solicitar la inscripción de los CBFIs de Tesorería en el Registro Nacional de Valores, de conformidad con lo aprobado en las Resoluciones anteriores.”

VII.PRESENTACIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN, A LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALUACIÓN AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y LAS FUNCIONES QUE PRESTA SELF-STORAGE MANAGEMENT, S. DE R.L. DE C.V. DERIVADO DE LA INTERNALIZACIÓN DE LAS FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN.

Para efectos de la votación del presente punto del Orden del Día y de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (d) del Contrato de Fideicomiso, se hizo constar que se abstuvieron de votar los Tenedores que son Personas Relacionadas, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para la instalación de la Asamblea, por lo que con un porcentaje de 100% de los votos presentes a favor (equivalente a 13.12% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención, adoptaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

DÉCIMA SEXTA. “Se tiene por presentada y se aprueba la actualización de la valuación preparada por Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global como valuador independiente, en términos del documento que se agrega a la presente como Anexo 9 sobre la terminación del Contrato de Administración de fecha 11 de julio de 2018 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo) y de los servicios de administración que presta Self Storage Management, S. de R.L. de C.V.”

DÉCIMA SÉPTIMA. “Conforme a la resolución anterior, se aprueba pagar a Self-Storage Management, S. de R.L. de C.V., con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de \$95,937,391.00 M.N. (Noventa y cinco millones novecientos treinta y siete mil trescientos noventa y un pesos 00/100 Moneda Nacional) por la terminación anticipada del Contrato de Administración y sustitución sin causa en su carácter de Administrador, ratificando la facultad delegada al Comité Técnico para que determine la forma y plazo de pago de dicha contraprestación conforme a la Asamblea de Tenedores del pasado 19 de abril de 2021.”

VIII.DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA E INSTRUCCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

DÉCIMA OCTAVA. “Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea para dar cumplimiento de los acuerdos aquí tomados, a Ernesto Benjamín González Herrerías, Theo Carlos Cárdenas Ruíz, Brenda Muñoz Miranda, así como a Vanessa E. Franyutti Johnstone, Gunter A. Schwandt García, Carlos Rodolfo Ríos A., Irais Lucrecia López Rodríguez, y Gerardo Raymundo Vélez o cualquier apoderado del Representante Común o del Fiduciario, para que conjunta o separadamente realicen los actos y/o los trámites que sean necesarios y/o convenientes para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta correspondiente, en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que se requieran o sean convenientes ante la CNBV, la BMV o cualquier otra bolsa autorizada en México e Indeval, y cualquier autoridad o tercero”.

B)RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CON QUORUM DEL 88.91% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN:

I.PROPOSTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN PARA REALIZAR MODIFICACIONES A DIVERSAS CLÁUSULAS DEL FIDEICOMISO Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE RESULTEN APLICABLES DERIVADAS DE DICHAS MODIFICACIONES, ASÍ COMO AL RESTO DE LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN, SEGÚN RESULTE NECESARIO O CONVENIENTE.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA. “Se aprueba celebrar un séptimo convenio modificatorio al Fideicomiso y, según resulte aplicable a los demás Documentos de la Emisión, según los mismos fueron presentados y propuestos a esta Asamblea y los cuales se agregan como Anexo 10, incluyendo aquellos cambios de consistencia que resulten necesarios y/o convenientes a tales modificaciones, para llevar a cabo y formalizar la sustitución de Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. por el Fideicomiso CIB/2981 como nuevo Administrador de FIBRA Storage, así como la modificación a las diversas cláusulas y disposiciones al Contrato de Fideicomiso conforme a las aclaraciones, alcances y contenido del citado Anexo 10 expuesto a los Tenedores en la presente Asamblea.”

SEGUNDA. “Se aprueba e instruye al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en la medida que a cada uno corresponda, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la implementación y cumplimiento de la resolución inmediata anterior, incluyendo, sin limitar, la celebración del convenio modificatorio al Fideicomiso y, en su caso, de los demás Documentos de la Emisión que resulten aplicables o convenientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades competentes, incluyendo sin limitar a la CNBV, el trámite de actualización del título de inscripción de los CBFIs en el RNV, el canje y depósito del Título en Indeval, así como, los demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

II. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA E INSTRUCCIONES AL RESPECTO.

Con un porcentaje de 100% votos presentes a favor (equivalente a 88.91% de los CBFIs en Circulación), 0.00% en contra y 0.00% votos en abstención se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

TERCERA. “Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea para dar cumplimiento de los acuerdos aquí tomados, a Ernesto Benjamín González Herrerías, Theo Carlos Cárdenas Ruíz, Brenda Muñoz Miranda, así como a Vanessa E. Franyutti Johnstone, Gunter A. Schwandt García, Carlos Rodolfo Ríos A., Irais Lucrecia López Rodríguez, y Gerardo Raymundo Vélez o cualquier apoderado del Representante Común o del Fiduciario, para que conjunta o separadamente realicen los actos y/o los trámites que sean necesarios y/o convenientes para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar el acta correspondiente, en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que se requieran y/o sean convenientes ante la CNBV, la BMV e Indeval, y cualquier autoridad o tercero”.

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

Hasta el 13 de mayo de 2022, Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Administrador de FIBRA Storage, tenía derecho a percibir las contraprestaciones de acuerdo con el contrato de administración celebrado con

FIBRA Storage de fecha 11 de junio de 2018 (el contrato de administración), a partir del 13 de mayo de 2022 y a la fecha de presentación del presente reporte, el Fideicomiso CIB/2981 como nuevo Administrador de FIBRA Storage, solo tiene derecho a percibir únicamente los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión que serán determinados con base al Presupuesto Anual de Gastos del Administrador para más información consultar la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) *Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración*”.

<u>Comisiones por:</u>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Administración Base	\$	5,530,765	14,640,660	14,005,372
Desarrollo		4,918,667	7,069,376	2,939,047
Administración de Inmuebles		9,395,817	21,570,782	18,394,488
	\$	20,065,229	43,280,818	35,338,907

¹ Cifras no auditadas ya que la administración era externa.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A continuación, se muestran las operaciones con partes relacionadas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

<u>Gastos por:</u>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Administración Base	\$	5,530,765	14,640,660	14,005,372
Desarrollo		4,918,667	7,069,376	2,939,047
Administración de Inmuebles		9,395,817	21,570,782	18,394,488
	\$	20,065,229	43,280,818	35,338,907

<u>Prestación de servicios de personal operativo:</u>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	\$	78,244,720	26,074,814	22,986,558
Administración Storage, S. A. de C. V.		12,694,914	427,924	-
		90,939,634	26,502,738	22,986,558

¹ Cifras no auditadas ya que la administración era externa.

Los saldos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
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		954,772	191,667	-
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.		-	337,669	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		-	145,945	1,890,233

U-Storage de México, S.A. de C.V.	-	-	890,617
	\$	5,641,222	675,281
			2,780,850

<u>Cuentas por pagar</u>		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	\$	29,377,059	621,403	868,629
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		20,363,546	3,671,302	2,858,741
LCA Bodegas, S. A. de C. V.		-	10,442,534	-
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		-	1,449,336	2,120,907
Administración Storage, S. A. de C. V.		-	349,804	-
	\$	59,740,605	16,534,379	5,848,277

Hasta el 13 de mayo de 2022, el Fideicomiso estaba sujeto a que surgieran conflictos de interés derivado de la relación con Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. como Administrador del Fideicomiso, ya que ciertos miembros no independientes del Comité Técnico de FIBRA Storage también son directivos de nuestro Administrador y tienen cierto interés en dicha sociedad y poder de decisión. En su momento, el contrato de administración con SSM fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos incluyendo contraprestaciones, pudieran resultar poco favorables para FIBRA Storage a comparación de haber sido negociado con terceras personas no relacionadas. Como resultado, hasta el pasado 13 de mayo de 2022, podrían haberse presentado conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para FIBRA Storage. Para más información, acudir a la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, inciso c) Factores de Riesgo”. Actualmente, el Contrato de Administración vigente con el Fideicomiso CIB/2981 considera únicamente cubrir los gastos de administración con base al Presupuesto Anual aprobado por el Comité Técnico. Para mayor detalle respecto de las contraprestaciones contractuales del Administrador favor de referirse a la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso d) Contratos y acuerdos relevantes, punto 2. Contrato de Administración”

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

Audidores externos del fideicomiso:

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue ratificado como el Auditor externo para el año 2022 conforme a la aprobación del Comité Técnico en sesión del 27 de julio de 2022 y tomando en consideración la opinión del Comité de Auditoría, firmando para tal efecto el contrato de prestación de servicios correspondiente con fecha 2 de septiembre de 2022. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos Estados Financieros Anuales el 27 de abril de 2023.

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

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

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

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

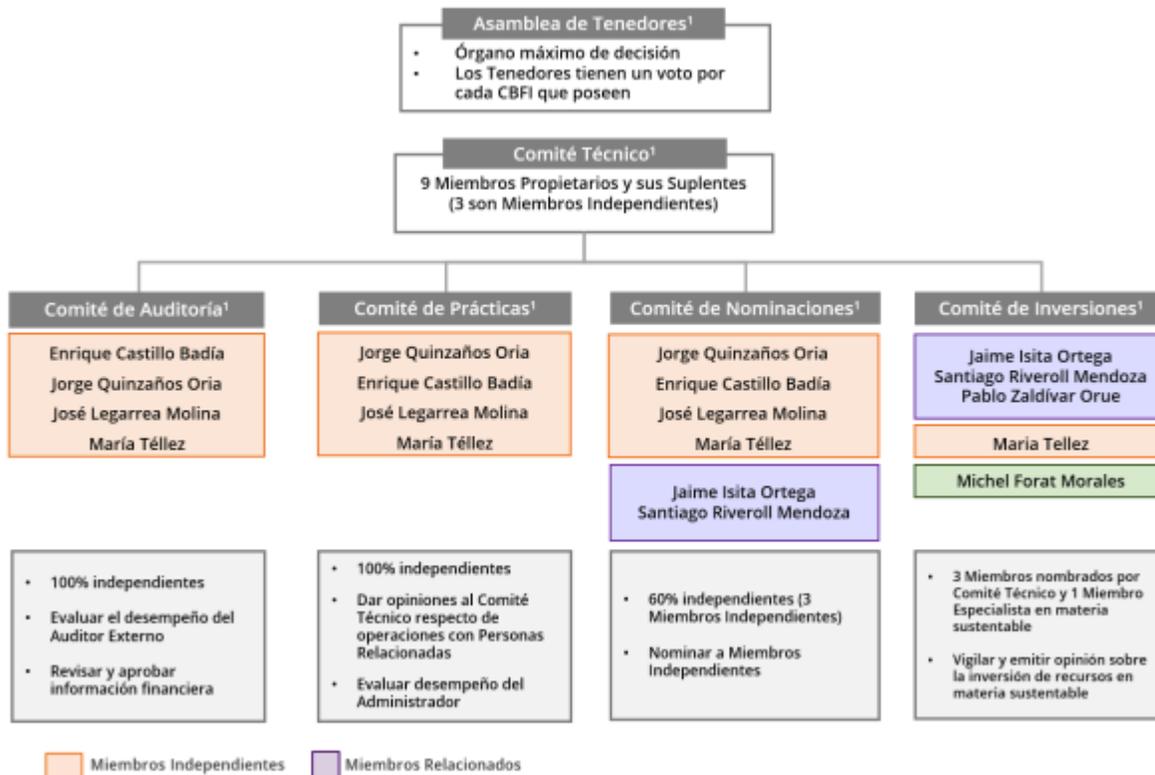
El Fideicomiso fue creado en 2014 como un fideicomiso de administración. El 6 de julio de 2018, los Fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un convenio modificatorio y de re-expresión para convertirlo en un fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para mayor información referirse a la Sección “2. EL FIDEICOMISO, inciso a) Historia y desarrollo del fideicomiso”.

Hasta el pasado 13 de mayo de 2022 el Fideicomiso operaba bajo un modelo de administración delegada a través SSM el cual es una parte relacionada de FIBRA Storage. Desde el 13 de mayo de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, el Fideicomiso opera bajo una administración totalmente internalizada a través del Fideicomiso CIB/2981 como nuevo Administrador, Conforme al Contrato de Administración actual con el Fideicomiso CIB/2981 tendrá a su cargo, entre otras cosas, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. El Administrador actúa como administrador del Fideicomiso DB/1767, del CIB/2625, CIB/2981 y del CIB/3541. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador solamente tendrá derecho a recibir los recursos necesarios para solventar sus gastos conforme a los servicios de administración y de acuerdo al Presupuesto Anual aprobado por el Comité Técnico.

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

A su vez, el Fideicomiso DB/1767 participa como único fideicomitente-fideicomisario del CIB/2981, el cual tiene dentro de sus principales fines llevar a cabo la operación diaria de las bodegas que forman parte del Portafolio y celebrar los Contratos de Subarrendamiento de minibodegas con nuestros Clientes. Asimismo, el Fideicomiso CIB/2981 tiene celebrado un contrato de operación con nuestro Administrador para la operación de nuestras minibodegas bajo la marca U-Storage.

A continuación, se muestra la estructura de la operación y estructura corporativa al 31 de diciembre de 2022:



(1) Las funciones y facultades descritas son meramente enunciativas, para mayor información referirse a la Sección 2. EL FIDEICOMISO, inciso e) Administradores – Comité Técnico y Comités Auxiliares.

Con fecha 28 de abril de 2022, los señores Jose Ignacio Rivero Dávila como Miembro Propietario/Relacionado del Comité Técnico y el señor Jaime Alverde Lozada como Miembro Independiente del Comité Técnico presentaron su renuncia como miembros de dicho con fecha 28 de abril de 2022, asimismo, el señor Bernardo Zabalgoitia Villa presento su renuncia con fecha 30 de junio de 2022 como miembro suplente del Comité Técnico.

El nombre y la edad de las personas que actualmente son miembros de nuestro Comité Técnico y de los Comités Auxiliares que han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Comité Técnico

Miembros Patrimoniales

ISITA ORTEGA JAIME			
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación y/o ratificación			
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs >1% y <10%
12 meses	Presidente / Miembro Patrimonial	4.4 años	< 4 %
Información adicional			
Fundador y presidente del Consejo de Administración de "Grupo U-Storage" de México desde el año 2003. Cuenta con 30 años de experiencia en el sector financiero como asesor patrimonial, incluyendo 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.			
Edad: 72 años Grado de consanguinidad: 1 (UNO)			

ISITA PORTILLA DIEGO	
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación y/o ratificación			
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs >1% y <10%
12 meses	Secretario / Miembro Patrimonial	4.4 años	> 4%
Información adicional			
Director General de y socio fundador de "Grupo U-Storage" de México desde el año 2003. Cuenta con 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo desarrollo, operación y financiamiento inmobiliario. Es miembro del Consejo Regional Metropolitano de Grupo Financiero Banorte, integrante del Large Owners Council (LOC) y del Self Storage Association. También es integrante del Consejo de la Asociación Mexicana de Autoalmacenaje, A.C. (AMDAAC).			
Edad: 43 años Grado de consanguinidad: 1 (UNO)			

RIVEROLL MENDOZA SANTIAGO			
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
12 meses	Miembro Patrimonial	4.4 años	
Información adicional			
Desde 2010 ocupa el puesto de Director de Inversiones en LCA Capital y es responsable de la oficina LCA México desde 2012. Previo a su incorporación a LCA Capital, se desarrolló como analista de deuda en situaciones emproblemas en Deutsche Bank de 2007 a 2010 y como analista de banca de inversión en Credit Suisse de 2004 a 2007. El señor Riveroll es miembro del Comité Operativo del Grupo Aeroportuario del Pacífico, y participa como miembro del Consejo de Administración en Desarrolladora Atlas, Sala Uno Salud y Corporativo Laudex. El señor Riveroll es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.			
Edad: 42 años			

ROHM CARLOS ALBERTO			
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación y/o ratificación			
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
12 meses	Miembro Propietario	4.4 años	
Información adicional			
Desde 2007 ocupa el puesto de Director General en LCA Capital oficina Nueva York. El señor Rohm cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector financiero, trabajando en instituciones como Chase Manhattan Bank y JP Morgan Partners. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Aeropuertos Mexicanos del Pacífico, Aeropuerto de Montego Bay en Jamaica y una serie de empresas relacionadas a los bienes raíces. El señor Rohm cursó sus estudios universitarios en la Universidad de San Andrés de Buenos Aires, Argentina.			
Edad: 50 años			

ZALDÍVAR ORUE PABLO			
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación y/o ratificación			
Designado con fecha 2022-07-22 conforme a facultades del Administrador			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
12 meses	Miembro Patrimonial	9 meses	
Información adicional			
El señor Zaldívar actualmente se desempeña como analista senior de inversiones en LCA Capital, puesto que ocupa desde 2017. Previo a su incorporación a LCA Capital, trabajó como analista de capitales en Grupo Bursátil Mexicano y en el área de productividad en PepsiCo México. El señor Zaldívar es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.			
Edad: 31 años			

*NOTA: Con fecha 22 de julio de 2022, el señor Pablo Zaldívar fue designado por el Administrador de FIBRA Storage como Miembro Patrimonial para ocupar el lugar del señor Jose Ignacio Rivero Dávila el cual presentó su renuncia como Miembro del Comité Técnico con fecha 28 de abril de 2022.

ÁNGELES CHÁVEZ LINO ARTURO			
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación y/o ratificación:			
Designado con fecha 2020-08-17 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario	2 año 4 meses
Información adicional		
Desde el año 2013 es responsable de las áreas de Contraloría, Fiscal y Finanzas en LCA Capital, con más de 30 años de experiencia ha participado en firmas como de consultoría y auditoría como Ruíz Urquiza y Cía., SC, (actualmente Deloitte), así como en empresas del sector inmobiliario, de servicios y de productos de consumo. Es egresado de la Escuela Superior de Comercio y Administración del Instituto Politécnico Nacional, con estudios de postgrado en Finanzas Corporativas por la Universidad Nacional Autónoma de México.		
Edad: 54 años		

Miembros Independientes

QUINZAÑOS ORIA JORGE		
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación y/o ratificación		
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	4.4 años
Información adicional		
El Lic. Quinzaños es socio en Grupo Invertierra desde el año 2002. Este Consorcio se conformó para ofrecer alternativas de inversión en el sector inmobiliario. El Licenciado Quinzaños ha trabajado en consorcios como Banco Santander, Bank of Boston y Fleet Bank y es miembro de las siguientes juntas directivas y/u organizaciones: Grupo Invertierra, Stadia Suites, Amanali Country Club & Náutica y Acuarios Michin. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, además de contar con estudios de posgrado en el IPADE en donde cursó la maestría en Dirección de Empresas.		
Edad: 50 años		

CASTILLO BADIA ENRIQUE		
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación y/o ratificación		
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado para el ejercicio 2022 mediante Asamblea de fecha 2022-05-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	4.4 años
Información adicional		
Actualmente el señor Castillo se desempeña como VP de Inversiones y Finanzas en Grupo MRP. Antes de unirse a Grupo MRP en el 2018, fue Director General en H.I.G. Capital México. Previamente, el señor Castillo fue socio de Nexus Capital donde laboró por 10 años hasta el 2015. El señor Castillo invirtió y dirigió una gran cantidad de portafolios de inversión en diferentes giros comerciales como: servicios financieros, hospitalarios, de consumo, educación y bienes raíces. El señor Castillo es miembro de la junta directiva Crédito Real Sofom, S.A. de C.V. También se desempeñó como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Ahorro para la Vivienda de Infonavit. El señor Castillo es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Administración de empresas (MBA) del INSEAD.		
Edad: 43 años		

TÉLLEZ MORALES MARIA		
Sexo	Tipo de consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación y/o ratificación		
Propuesta por el Comité de Nominaciones de fecha 2022-10-22 y ratificada por el Comité Técnico y el Administrador el 27 de octubre de 2022 para dicho ejercicio		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	6 meses
Información adicional		
Forma parte de equipo fundador de Bankaya, empresa digital de servicios financieros. Anteriormente fungió como directora en Variv Capital, una firma de inversión estratégica enfocada en empresas de tecnología en etapas tempranas con foco geográfico en América Latina. Del año 2017 al 2020 colaboró como Directora dentro de Mountain Nazca, una firma estratégica de Venture Capital (VC por sus siglas en inglés) con base en la Ciudad de México. María pasó 5 años dentro del sector bancario, laboró para UBS Wealth Management en la Ciudad de México como Asesora de Inversión al proporcionar estrategias financieras. Antes de llegar a UBS, desempeñó diferentes posiciones dentro de Deutsche Bank Asset and Wealth Management en la Ciudad de Nueva York para la atención a diferentes clientes estratégicos con un equipo dedicado a proporcionar cobertura institucional en América Latina y empresas familiares. Desempeñó funciones para realizar operaciones de ventas de productos financieros, acuerdos privados para colocación activos, financiamiento e inversiones alternativas. Previo a esto, estuvo fungiendo en diferentes posiciones dentro de Merrill Lynch Bank of America dentro de su plataforma de inversiones alternativas, colaborando con firmas de capital privado y hedge funds. Participó como miembro del comité para la AMEXCAP (Asociación Mexicana de Capital Privado) de 2019 a 2021.		
Edad: 38 años		

Comités Auxiliares

Miembros Patrimoniales

ISITA ORTEGA JAIME	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado con fecha 2022-05-23	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre

RIVEROLL MENDOZA SANTIAGO	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones y Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado con fecha 2022-05-23	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre

ZALDIVAR ORUE PABLO	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2022-07-22	NA
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre

Miembros Independientes

QUINZAÑOS ORIA JORGE	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado con fecha 2022-05-23	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre

CASTILLO BADIA ENRIQUE	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado con fecha 2020-04-29	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre

TÉLLEZ MORALES MARIA	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2022-10-22	NA
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Mujer

LEGARREA MOLINA JOSÉ	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación y/o ratificación	Tipo de Asamblea (En su caso)
Designado con fecha 2018-08-08 y ratificado con fecha 2022-05-23	Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre
Información adicional	
Consultor Independiente en materia fiscal y de auditoría. Se desempeño como CFO de Hermes Music México USA y Director General de Inmobiliaria y Promotora Rural Mexiquense, S A de C V encargada del desarrollo del "Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco", Actualmente es Socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México y Contador Público Certificado ante el Instituto Mexicano de Contadores Públicos con registro ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal. Es egresado de la Universidad la Salle, con Diplomados ante el ITAM, IEE y desarrollo continuo para Socios del Colegio de Contadores Públicos.	
Edad: 67 años	

La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, se contiene en la "Sección 3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, inciso c) Administradores y tenedores de los certificados" de este Reporte Anual.

Adicionalmente, se muestra a continuación la participación estimada de los principales Tenedores de FIBRA Storage conforme al porcentaje de los CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022:

TENEDOR	PORCENTAJE
Grupo de control y Personas Relacionadas	78.6738%
Gran Público Inversionista	21.3262%

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

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

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
2018*	15.4	15.4	15.7	293,477
2019	15.5	15.0	15.5	656,397
2020	15.4	15.4	15.4	347,805
2021	16.0	15.4	16.0	456,188
2022	17.3	15.8	17.3	603,904

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

Fuente: Bloomberg.

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
-------	------------------	---------------	---------------	-----------------------

Primer Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Segundo Trimestre 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Tercer Trimestre 2018*	15.5	15.5	15.7	157,318
Cuarto Trimestre 2018	15.4	15.4	15.7	136,159
Primer Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,983
Segundo Trimestre 2019	15.4	15.4	15.5	612,266
Tercer Trimestre 2019	15.5	15.2	15.5	3,122
Cuarto Trimestre 2019	15.5	15.0	15.5	20,031
Primer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	25,810
Segundo Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	31,798
Tercer Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	267,469
Cuarto Trimestre 2020	15.4	15.4	15.4	22,728
Primer Trimestre 2021	15.4	15.3	15.4	311,063
Segundo Trimestre 2021	16.0	15.2	16.1	61,173
Tercer Trimestre 2021	15.5	15.0	16.0	54,555
Cuarto Trimestre 2021	16.0	15.4	16.0	29,397
Primer Trimestre 2022	16.2	16.1	16.2	85,845
Segundo trimestre 2022	16.1	16.1	16.2	111,954
Tercer trimestre 2022	15.8	15.5	16.0	294,348
Cuarto trimestre 2022	17.3	15.8	17.3	111,757
Primer Trimestre 2023	17.8	17.3	18.0	80,231

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

Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

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

Fecha	Precio de Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen Total Operado
Enero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Febrero 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Marzo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Abril 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Mayo 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Junio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Julio 2018	N/A	N/A	N/A	N/A
Agosto 2018*	15.7	15.5	15.7	150,759
Septiembre 2018	15.5	15.5	15.7	6,559
Octubre 2018	15.4	15.4	15.7	136,063
Noviembre 2018	15.4	15.4	15.4	54
Diciembre 2018	15.4	15.4	15.4	42
Enero 2019	15.4	15.4	15.4	401
Febrero 2019	15.4	15.4	15.4	2
Marzo 2019	15.5	15.0	15.5	20,580
Abril 2019	15.4	15.4	15.5	18,476
Mayo 2019	15.4	15.4	15.4	128,652
Junio 2019	15.4	15.4	15.4	465,138
Julio 2019	15.4	15.4	15.4	28
Agosto 2019	15.3	15.3	15.4	353
Septiembre 2019	15.5	15.2	15.5	2,741

Octubre 2019	15.4	15.4	15.4	12,350
Noviembre 2019	15.4	15.4	15.4	1,162
Diciembre 2019	15.5	15.0	15.5	6,519
Enero 2020	15.4	15.4	15.4	8,315
Febrero 2020	15.4	15.4	15.4	17,435
Marzo 2020	15.4	15.4	15.4	60
Abril 2020	15.4	15.4	15.4	252
Mayo 2020	15.4	15.4	15.4	14,349
Junio 2020	15.4	15.4	15.4	17,197
Julio 2020	15.4	15.4	15.4	2,185
Agosto 2020	15.4	15.4	15.4	265,238
Septiembre 2020	15.4	15.4	15.4	46
Octubre 2020	15.4	15.4	15.4	2,636
Noviembre 2020	15.4	15.4	15.4	6,341
Diciembre 2020	15.4	15.4	15.4	13,751
Enero 2021	15.3	15.2	15.3	22,168
Febrero 2021	15.3	15.3	15.3	7,066
Marzo 2021	15.4	15.2	15.4	281,829
Abril 2021	16.0	15.4	16.0	8,730
Mayo 2021	16.0	15.2	16.1	34,527
Junio 2021	16.0	15.9	16.0	17,916
Julio 2021	15.9	15.8	15.9	5,465
Agosto 2021	15.5	15.0	16.0	41,283
Septiembre 2021	15.5	15.5	15.8	7,807
Octubre 2021	15.4	15.4	15.52	12,298
Noviembre 2021	15.4	15.39	15.40	7,095
Diciembre 2021	16.0	15.39	15.95	10,004
Enero 2022	16.2	16.15	16.15	9,533
Febrero 2022	16.2	16.15	16.15	383
Marzo 2022	16.2	16.14	16.15	75,929
Abril 2022	16.1	16.1	16.2	33,500
Mayo 2022	16.1	16.1	16.1	56,938
Junio 2022	16.1	16.1	16.1	21,516
Julio 2022	16.0	16.0	16.0	56,308
Agosto 2022	15.8	15.5	16.0	230,729
Septiembre 2022	15.7	15.7	15.8	7,311
Octubre 2022	16.5	15.7	16.5	25,723
Noviembre 2022	17.2	16.5	17.2	75,249
Diciembre 2022	17.2	17.2	17.2	10,785
Enero 2023	17.2	17.2	17.2	10,451
Febrero 2023	17.2	17.2	17.2	35,710
Marzo 2023	17.8	17.2	18.0	34,070

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

Fuente: Bloomberg y CIBOLSA.

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 202,946 CBFIs, por un importe de \$3,147,248 (incluyendo costos de transacción).

Denominación del formador de mercado

No aplica

Duración del contrato con el formador de mercado

No aplica

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

No aplica

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No aplica

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Denominación social y nombre comercial del administrador

Conforme a las resoluciones tomadas por la Asamblea de Tenedores del pasado 29 de abril de 2021, se acordó, entre otras cosas, realizar la internalización de los servicios de administración del Fideicomiso, delegando al Comité Técnico el designar a un nuevo administrador que sustituyera a SSM como administrador externo, por lo que mediante resoluciones unánimes de fecha 4 de junio de 2021, se designó al Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 que forma parte de la estructura de FIBRA Storage como uno de sus Vehículos de Inversión. Derivado de lo anterior, el pasado 13 de mayo de 2022 se suscribió un Contrato de Internalización de Servicios de Administración con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 como nuevo administrador internalizado, por lo que a partir de dicha fecha, el Fideicomiso CIB/2981 tiene los derechos exclusivos sobre la propiedad intelectual de las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, así como toda la operación de la plataforma para administrar los Activos Inmobiliarios bajo dichas marcas.

Conforme a la cláusula 2.6 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 de fecha 6 de julio de 2018, el nombre del Administrador es “Fideicomiso CIB/2981” y opera bajo los nombres comerciales de “FIBRA Storage”, “U-Storage” y “Guardabox”, sobre las cuales cuenta con derechos exclusivos de uso conforme a lo mencionado anteriormente. Para mayor información sobre el derecho de uso de las marcas referirse al apartado (b) *Descripción del Negocio (ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos de este capítulo.*

Fecha, lugar de constitución y duración

El Administrador es un fideicomiso irrevocable que se constituyó mediante contrato celebrado con fecha 6 de julio de 2018 entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso del contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/1767 (actualmente DB/1767) en su carácter de Fideicomitente – Fideicomisario y por otro lado, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de Fiduciario.

Asimismo, conforme al inciso (c) de la cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, su duración no podrá exceder de un plazo de 50 años conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la LGTOC.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

La dirección del Administrador es Mario Pani No. 750 piso 12-C, Colonia Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05300, Ciudad de México y el teléfono de sus oficinas es (55) 5081-9850.

Descripción de la evolución que ha tenido el administrador

El Administrador se creó como parte de FIBRA Storage como uno de sus Vehículos de Inversión a partir de la emisión inicial, siendo originalmente un fideicomiso operativo encargado, en ese momento, de arrendar y operar únicamente las Sucursales bajo la marca “U-Storage” que forman parte exclusivamente del portafolio de propiedades de FIBRA Storage

A partir del 13 de mayo de 2022, fecha en que se completó la primera fase del proceso de internalización de las funciones de administración, se suscribió un contrato de internalización de servicios de administración con el

Administrador, mediante el cual el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 es el responsable de operar, administrar y desarrollar los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, así como contar con los derechos de uso exclusivo de las marcas “U-Storage”, “Guardabox” y “FIBRA Storage”.

Al adquirir las funciones de administración, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, adquiere aproximadamente veinte años de conocimiento y procesos de operación de una plataforma en el negocio de minibodegas y autoalmacenaje integrada verticalmente que da servicio a más de 7,100 clientes al final del ejercicio 2022 (habiendo atendido a más de 47,000 clientes en total). Asimismo, “U-Storage” contó en 2022 con una cobranza mensual promedio de 98% (calculada sobre la facturación del periodo) y realizó 1,121 operaciones promedio mensuales entre entradas y salidas.

A la fecha de presentación de este reporte, el Administrador opera 37 sucursales, 5 de ellas bajo la marca “Guardabox” y las otras 32 bajo la marca “U-Storage” y cuenta con 19,000 bodegas y más de 180,000 m² en ubicaciones privilegiadas de las ciudades donde se establece.

El Administrador a través de sus procedimientos, conocimiento y relaciones comerciales con proveedores de servicios (incluidos servicios especializados) cumple las funciones encomendadas por el Fideicomiso, el Contrato de Administración (internalización de servicios de administración) y la Asamblea de Tenedores. Asimismo, el Administrador tiene relaciones comerciales con diversas entidades, algunas de ellas son Partes Relacionadas, por medio de las cuales cuenta con la contratación del personal operativo y del personal clave de la administración.

A partir del 13 de mayo de 2022 el Administrador cuenta con la exclusividad de los derechos marcarios y nombres comerciales registrados principalmente bajo las marcas “FIBRA Storage”; “U-Storage” y “Guardabox” por lo que la plataforma de servicio del Administrador está enfocada en la operación de sus áreas estratégicas de marketing, comercialización, mercadeo de internet, administración de ingresos (*revenue management*), recursos humanos a través de servicios especializados y *call center*. Requiriendo y asegurándose de que se fomente la capacitación y entrenamiento de su personal, principalmente de los colaboradores que operan directamente las Sucursales bajo dichas marcas. Conforme a su experiencia y para los fines que fue creado, el Administrador ha generado un valor agregado para la atención a clientes y uno de sus fines esenciales es satisfacer la experiencia del usuario en el uso de las minibodegas y el autoalmacenaje, siendo una meta en la que trabaja día con día.

La visión con que han sido ubicadas las sucursales bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox” que actualmente administra el Fideicomiso CIB/2981, así como la forma en que están diseñadas sus fachadas y sus modernas instalaciones con seguridad las 24 horas los 365 días del año, permiten que el reconocimiento de sus marcas se traduzca en captación de clientes. De esta manera, los potenciales usuarios identifican al Administrador con un concepto innovador que les puede ofrecer la extensión de sus casas y oficinas.

Adicionalmente, y con la internalización de los servicios de administración, FIBRA Storage, a través del Administrador, controla la totalidad de los Activos Inmobiliarios e intangibles (como las marcas y nombres comerciales) que le permite tener una eficiencia de gastos; evitar cualquier contingencia con el manejo de la plataforma operativa, administrativa y de desarrollo; así como alinear los incentivos con sus grupos de interés que pretende traducirse en mayor seguridad y certeza al público inversionista y sus clientes.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se hayan realizado

El Administrador no tiene por objeto principal realizar inversiones relevantes en su función de Administrador, limitándose exclusivamente a aquellas que sean esenciales para cumplir con su función administrativa. Sin embargo, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 tiene una función operativa en el desarrollo en la cual podría incurrir en inversiones relevantes.

Actividad Principal:

i)Actividad principal

El Administrador tiene como finalidades principales el celebrar los contratos necesarios o realizar directamente, la operación, subarrendamiento, transmisión de posesión, comodato, administración, promoción, publicidad, mercadotecnia, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualesquier Activo Inmobiliario que sea parte del portafolio de propiedades de FIBRA Storage o de terceros, y en general, para el desarrollo de las actividades del Administrador, así como administrar los Activos Inmobiliarios en donde se comercializarán los Servicios Adicionales y los Servicios Incidentales (como dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso CIB/2981) relacionados con los contratos de arrendamiento/subarrendamiento con clientes. Asimismo, el Administrador podrá realizar dentro de sus finalidades, la contratación de proveedores de personal y celebrar cualquier modificación con dichos proveedores de personal o, en su caso, termine la relación jurídica con dicho proveedor.

El Administrador busca trabajar bajo los más altos estándares de la industria del autoalmacenaje y ser una empresa transparente y competitiva. Actualmente opera directa o indirectamente más de 180,000 m² de bodegas, minibodegas y lockers diseñados para cumplir con las necesidades específicas de cada uno de los usuarios.

Conforme a la evolución del entorno tecnológico, el Administrador ha buscado las mejores herramientas y alternativas en el mercado que le permitan implementar un plan y estrategia para garantizar la eficiencia en la elección de la ubicación de las propiedades que se adquieran y operen bajo las marcas y/o nombres comerciales sobre los cuales tiene derechos exclusivos de uso, conforme a lo anterior y derivado de la internalización de los servicios de administración, el Administrador realiza un análisis exhaustivo sobre la viabilidad de cada nuevo proyecto de acuerdo con el diseño, negociación, costeo, normatividad y tramitología ante las autoridades competentes que sea necesaria para operar nuevas Sucursales de manera segura y conforme a la regulación aplicable.

Adicionalmente, siguiendo las mejores prácticas de Gobierno Corporativo, el Administrador vigila los procesos de construcción y desarrollo de los Activos Inmobiliarios y lleva a cabo concursos de obra con el objetivo de emplear a los mejores contratistas especialistas de cada disciplina bajo los costos más eficientes, de tal manera que, tras un meticuloso proceso de selección y ejecución, cada Sucursal tenga instalaciones de la mejor calidad y que contengan la mezcla adecuada de bodegas, minibodegas y lockers para el mercado objetivo conforme al análisis de su ubicación previamente analizado.

A través de una visión de eficiencia y eficacia operativa, los Activos Inmobiliarios que el Administrador gestiona y opera, siempre busca que se encuentran ubicados en zonas urbanas estratégicas y de alta plusvalía elegidas gracias a la experiencia adoptada en términos de lo que sus usuarios requieren, tales como: comodidad, accesibilidad, seguridad y limpieza.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador está obligado a prestar los servicios de forma diligente, de buena fe y para beneficio y el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

En el curso ordinario de sus funciones, el Administrador podrá, de tiempo en tiempo, identificar oportunidades de inversión que pudieren considerarse apropiadas para el Fideicomiso, o en su caso, para inversiones inmobiliarias propiedad de terceros que sean administradas bajo el derecho de uso de la plataforma de “U-Storage” que otorga el Administrador a terceros. Sin perjuicio de lo anterior, conforme a la internalización de los servicios de administración, el Fideicomiso cuenta con el derecho de preferencia para realizar o participar en oportunidades de inversión que tenga, origine o identifique el Administrador, todo conforme a la estructura de Gobierno Corporativo que rige al Fideicomiso, particularmente con las aprobaciones de los Comités facultados para tales efectos.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Derivado de la internalización de los servicios de administración el Administrador cuenta con los derechos de uso exclusivo y vitalicios de la totalidad de la propiedad intelectual que incluye los derechos marcarios y nombres comerciales que se detallan más adelante mediante documentos vinculantes, siendo que a la fecha de este reporte, el Administrador se encuentra finalizando los detalles de cierre para formalizar dichos derechos de uso exclusivo conforme a la regulación de aplicable a las FIBRAS. Conforme a lo anterior, los derechos de propiedad intelectual de las cuales tiene el uso, explotación y comercialización exclusivo son los siguientes:

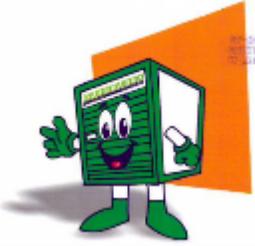
Registro	Denominación	Diseño	Clase	Fecha de presentación o renovación	Vigencia
831134	U-STORAGE	Sin diseño	39	17/05/2002	17/05/2022
1419585	US U-STORAGE		39	8/4/2013	08/04/2023
1387128	US U-STORAGE		36	08/04/2013	08/04/2023
1387127	US U-STORAGE		35	08/04/2013	08/04/2023
1424209	US U-STORAGE		16	08/04/2013	08/04/2023
1387126	US		35	08/04/2013	08/04/2023
1424208	US		16	08/04/2013	08/04/2023
1382392	US		39	08/04/2013	08/04/2023
1386989	US		36	08/04/2013	08/04/2023
1356742	U STORAGE		35	10/04/2012	10/04/2022
1346278	U STORAGE		16	10/04/2012	10/04/2022
2245300			39	02/03/2021	17/05/2031

105537	"LA EXTENSIÓN DE TU CASA Y OFICINA" <i>Aviso Comercial</i>	N/A	36	27/10/2017	27/10/2027
105536	"SI VALE LA PENA GUARDARLO, VALE LA PENA ASEGURARLO" <i>Aviso Comercial</i>	N/A	36	27/10/2017	27/10/2027
2018865	FIBRA STORAGE		36	6/03/2019	06/03/2029
1838643	FIBRA STORAGE	N/A	36	3/10/2017	03/10/2027
1838642	FIBRA U.STORAGE	N/A	36	3/10/2017	03/10/2027
2406516	IMAGEN COMERCIAL ESTABLECIMIENTO		39	09/02/2022	26/05/2032
2400746	REGISTRO DE MARCA		39	09/02/2022	09/06/2032
29499	Declaratoria de Notoriedad	N/A	39	02/09/2021	5 años

DISEÑO	REG. NO.	CLASE	FECHA DE SOLICITUD	FECHA DE RENOVACIÓN
	1948258	6	05/07/2018	05/07/2028
	1948259	39	29/01/2008	29/01/2028
	1925340	39	21/06/2018	21/06/2028
	1922706	36	20/06/2018	20/06/2028

DISEÑO	REG. NO.	CLASE	FECHA DE SOLICITUD	FECHA DE RENOVACIÓN
	1200652	6	1127745	1200652
	1207238	39	18/10/2010	18/10/2030
	1058810	44	21/07/2008	21/07/2028
	1057563	39	21/07/2008	21/07/2028
	1059486	37	21/07/2008	21/07/2028
	1059956	35	21/07/2008	21/07/2028
	1056383	12	21/07/2008	21/07/2028
	1056382	11	21/07/2008	21/07/2028
	1058809	6	21/07/2008	21/07/2028
GUARDABOX	1016366	39	01/11/2007	01/11/2027
GUARDABOX	1016365	35	01/11/2007	01/11/2027
GUARDABOX	1016364	12	01/11/2007	01/11/2027
SELF STORAGE	1077566	35	01/11/2007	01/11/2027
SELF STORAGE	1077565	12	01/11/2007	01/11/2027
GUARDASHOP	1368979	12	30/01/2013	30/01/2023
GUARDASHOP	1384169	35	30/01/2013	30/01/2023
GUARDASHOP	1368978	39	30/01/2013	30/01/2023
GUARDASHOP	1384170	6	30/01/2013	30/01/2023

DISEÑO	REG. NO.	CLASE	FECHA DE SOLICITUD	FECHA DE RENOVACIÓN
CADA CAJA TIENE UNA HISTORIA <i>Aviso Comercial</i>	110709	35	13/09/2018	13/09/2028
CADA CAJA TIENE UNA HISTORIA <i>Aviso Comercial</i>	110708	39	13/09/2018	13/09/2028
CADA CAJA TIENE UNA HISTORIA <i>Aviso Comercial</i>	110707	6	13/09/2018	13/09/2028

TITULO DE LA OBRA	DIBUJO	TIPO	REG. NO.	FECHA DE SOLICITUD
Dibujos de Personaje Boxy	 (y otras variaciones)	Dibujo	03-2019-091909423600-	01/03/2019

Las marcas antes descritas son utilizadas para identificación de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la comercialización y operación de las minibodegas de autoalmacenaje bajo la autorización y supervisión del Administrador conforme al Contrato de Admnsitración.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Conforme a la estructura legal del Administrador por ser un Fideicomiso, actualmente no cuenta directamente con personal o recursos humanos contratado directamente, sin embargo, las funciones a desempeñar por el personal laboral están a cargo de Partes Relacionadas que prestan servicios especializados de personal, dichas entidades son U-Storage Servicios, S.A. de C.V. y Administracion Storage, S.A. de C.V.

En las oficinas corporativas del Administrador existen alrededor de 86 profesionales especializados en distintas disciplinas necesarias para llevar a cabo las actividades de: planeación, “*deal-sourcing*”, desarrollo, gestoría y normatividad, jurídicas, operaciones, call-center, tecnologías de información, tesorería, contabilidad y finanzas, entre otras.

Asimismo, en las Sucursales que forman parte del portafolio de propiedades del Fideicomiso existen aproximadamente 60 colaboradores que se dedican a las actividades de: promoción y comercialización, subarrendamiento, cobranza y facturación.

Estructura corporativa:

El único fideicomitente y fideicomisario del Administrador es el Fideicomiso F/1767, actualmente identificado como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1767 (hoy DB/1767), que es parte de la estructura del Fideicomiso como uno de sus Vehículos de Inversión.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del mismo por la función de administración que lleva a cabo y que pudiera afectar los intereses y/o derechos de Tenedores de los CBFIs del Fideicomiso o a la estructura del propio Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarado en concurso mercantil.

Administradores y tenedores de los certificados:

El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Activos Inmobiliarios y de los Contratos de Arrendamiento y/o Subarrendamiento que tenga celebrados el Administrador. Aclarando que el Administrador no tiene tenencia de CBFIs de Fibra Storage.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable, el Comité Técnico deberá determinar si autoriza o no, la adquisición de más del 10% de los CBFIs en circulación por una persona o grupo de personas, incluyendo en su criterio, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Al 31 de diciembre de 2022, Laura Renee Diez Barroso Azcárraga inicialmente como parte de los Fideicomitente Fundadores y como aportante de diversos inmuebles al Fideicomiso, así como el ejercicio de derechos de adquisición preferente, ostenta de manera directa en su carácter de Tenedor el 59.4213% de los CBFIs en circulación, y cuenta con los derechos contenidos en el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, adicionalmente, a esa misma fecha, de manera indirecta el citado Tenedor cuenta con una participación del 2.1422% de los CBFIs en circulación a través de una Persona Moral que controla. Sin perjuicio de lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el propio Contrato de

Fideicomiso, en Operaciones con Personas Relacionadas (término definido en el Fideicomiso), se requiere la aprobación de los miembros independientes tanto de la Asamblea de Tenedores como del Comité Técnico, previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Auditoría, ambos integrados en su totalidad por miembros independientes y con el fin de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con Personas Relacionadas o cualquier otra persona que pueda tener conflicto de interés, por lo que no podrán imponer decisión alguna a la Asamblea de Tenedores personas que puedan tener o ser parte del grupo de control.

A la fecha del presente reporte, la Emisora cuenta con un Código de Ética, mismo que, originalmente, fue presentado y autorizado en la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso del último trimestre del año 2019 y de la misma manera se presentó su actualización y aprobación ante dicho Comité en sesión del 27 de octubre de 2022, y el cual es aplicable a todos los miembros de los Comités de FIBRA Storage, incluyendo, sin limitar, al Administrador, sus colaboradores, proveedores y cualquier otra entidad y/o persona relacionada con el Fideicomiso.

De manera general, dicho Código de Ética contempla normas de conducta generales que de manera enunciativa más no limitativa, comprenden el reconocimiento de la dignidad de las personas, diversidad y privacidad, no discriminación, lavado de dinero, información confidencial, entre otros. Así como normas específicas tales como relación con arrendatarios y/o subarrendatarios, conflictos de interés, información confidencial, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones entre colaboradores, anticorrupción y medio ambiente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de presentación de este Reporte, la estructura del Fideicomiso está conformada por un Comité Técnico quien se apoya de los Comités Auxiliares para la toma de decisiones, siendo estos: (i) el Comités de Auditoría; (ii) el Comité de Prácticas Societarias; (iii) el Comité de Nominaciones, y; (iv) el Comité de Inversiones, para mayor información respecto al número de miembros que los integran (propietarios y suplentes), el tipo de miembros (independientes o no), sus nombres, forma en que se designan, funciones y sus facultades, así como las fechas de las Asambleas de Tenedores en los que fueron designados y el periodo por el cual fueron electos, referirse a la Sección “SECCIÓN2. EL FIDEICOMISO, inciso e) Administradores – Comité Técnico” de este Reporte. Asimismo, para la biografía de cada uno de los Miembros del Comité Técnico y su calidad (independiente o patrimonial) referirse a la “SECCIÓN2. EL FIDEICOMISO, inciso j) Mercado de Capitales – i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores” de este Reporte. Adicionalmente, el Comité Técnico se apoya e instruye, conforme a sus facultades, al Administrador y/o el Fiduciario para ejecutar y dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

Los miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso, así como los directivos relevantes del Administrador y sus afiliadas tuvieron derecho a percibir en su conjunto una cantidad total equivalente a P\$24 millones por el ejercicio 2022.

Con excepción de los miembros independientes, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Isita Ortega Jaime	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-07-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
N/A	Presidente del Consejo de Administración	4.5 años	>4%
Información adicional			
<p>Fundador y presidente del Consejo de Administración de “Grupo U-Storage” de México desde el año 2003. Cuenta con 30 años de experiencia en el sector financiero como asesor patrimonial, incluyendo 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.</p> <p>Edad: 72 años</p> <p>Grado de consanguinidad: 1 (UNO)</p>			

Isita Portilla Diego			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2018-07-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
N/A	Director General	4.5 años	>4%
Información adicional			
<p>Director General de y socio fundador de “Grupo U-Storage” de México desde el año 2003. Cuenta con 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo desarrollo, operación y financiamiento inmobiliario. Es miembro del Consejo Regional Metropolitano de Grupo Financiero Banorte, integrante del Large Owners Council (LOC) y del Self Storage Association. También es integrante del Consejo de la Asociación Mexicana de Autoalmacenaje, A.C. (AMDAAC).</p> <p>Edad: 42 años</p> <p>Grado de consanguinidad: 1 (UNO)</p>			

Saldaña Flores Luis Eugenio			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2019-11-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
N/A	Director de Finanzas	3.4 años	
Información adicional			
<p>Es egresado por el ITAM en las licenciaturas de Administración y Contaduría Pública y Estrategia Financiera. Cuenta con experiencia en el sector financiero como analista bursátil enfocado en real estate, así como en evaluación de proyectos al haber colaborado en el fondo de capital privado inmobiliario Prudential Real Estate Investors.</p> <p>Edad: 37 años</p>			

Cuétara Vega Alfonso			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2019-11-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	
N/A	Director de Operaciones	3.2 años	
Información adicional			

Es egresado de la Universidad Iberoamericana como Ingeniero Civil. Trabajo en la firma de consultoría estratégica de negocios A.T. Kearney y cuenta con una Maestría en Administración de Negocios (MBA) en Kellogg School of Management (Northwestern University) durante la cual hizo un internado con el fondo de private equity Advent International.

Edad: 35 años

Forat Morales Michel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-07-11		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director de Desarrollo	4.5 años

Información adicional

Es el responsable del proceso de pre-construcción y construcción y del mantenimiento de la totalidad de las sucursales que operan bajo la marca U-Storage, Cuenta con 18 años de experiencia en el sector de la construcción, pre-construcción y project management, Esta certificado en administración del Procore Software. Fue Asociado Leed Green C&B y de Nava Forat Arquitectos

Edad: 44 años

Grado de Afinidad: UNO

González Herrerías Ernesto Benjamin		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2018-07-11		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
N/A	Director de Jurídico	4.5 años

Información adicional

Más de 15 años de experiencia en derecho corporativo, contractual e inmobiliario, encargado de la coordinación y ejecución de auditorías legales para la apertura y el funcionamiento de sucursales de U-Storage, cuenta con experiencia en la asesoría y negociación en bienes raíces relacionadas con la adquisición, financiamiento, y auditorías del estado legal de propiedades. Se desempeño como Gerente Legal en Fomento Económico Mexicano y AON, así como asesor legal en Banco Nacional de México

Edad: 44 años

Independientes [Miembro]

Quinzaños Oria Jorge		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-08		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	3.4 años
Información adicional		

El Lic. Quinzaños es socio en Grupo Invertierra desde el año 2002. Este Consorcio se conformó para ofrecer alternativas de inversión en el sector inmobiliario. El Licenciado Quinzaños ha trabajado en consorcios como Banco Santander, Bank of Boston y Fleet Bank y es miembro de las siguientes juntas directivas y/u organizaciones: Grupo Invertierra, Stadia Suites, Amanali Country Club & Náutica y Acuarios Michin. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, además de contar con estudios de posgrado en el IPADE en donde cursó la maestría en Dirección de Empresas.

Edad: 50 años

Castillo Badía Enrique		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-08		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	3.4 años
Información adicional		
<p>Actualmente el señor Castillo se desempeña como VP de Inversiones y Finanzas en Grupo MRP. Antes de unirse a Grupo MRP en el 2018, fue Director General en H.I.G. Capital México. Previamente, el señor Castillo fue socio de Nexxus Capital donde laboró por 10 años hasta el 2015. El señor Castillo invirtió y dirigió una gran cantidad de portafolios de inversión en diferentes giros comerciales como: servicios financieros, hospitalarios, de consumo, educación y bienes raíces. El señor Castillo es miembro de la junta directiva Crédito Real Sofom, S.A. de C.V. También se desempeñó como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Ahorro para la Vivienda de Infonavit. El señor Castillo es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Administración de empresas (MBA) del INSEAD.</p>		
Edad: 43 años		

Tellez Morales María		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-10-22		
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario Independiente	6 meses
Información adicional		
<p>Forma parte de equipo fundador de Bankaya, empresa digital de servicios financieros. Anteriormente fungió como directora en Variv Capital, una firma de inversión estratégica enfocada en empresas de tecnología en etapas tempranas con foco geográfico en América Latina. Del año 2017 al 2020 colaboró como Directora dentro de Mountain Nazca, una firma estratégica de Venture Capital (VC por sus siglas en inglés) con base en la Ciudad de México. María pasó 5 años dentro del sector bancario, laboró para UBS Wealth Management en la Ciudad de México como Asesora de Inversión al proporcionar estrategias financieras. Antes de llegar a UBS, desempeñó diferentes posiciones dentro de Deutsche Bank Asset and Wealth Management en la Ciudad de Nueva York para la atención a diferentes clientes estratégicos con un equipo dedicado a proporcionar cobertura institucional en América Latina y empresas familiares. Desempeñó funciones para realizar operaciones de ventas de productos financieros, acuerdos privados para colocación activos, financiamiento e inversiones alternativas. Previo a esto, estuvo fungiendo en diferentes posiciones dentro de Merrill Lynch Bank of America dentro de su plataforma de inversiones alternativas, colaborando con firmas de capital privado y hedge funds. Participó como miembro del comité para la AMEXCAP (Asociación Mexicana de Capital Privado) de 2019 a 2021.</p>		
Edad: 38 años		

No Independientes [Miembro]

Isita Ortega Jaime				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-08-08				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 meses		Miembro Propietario	4.4 años	<4%
Información adicional				
Fundador y presidente del Consejo de Administración de "Grupo U-Storage" de México desde el año 2003. Cuenta con 30 años de experiencia en el sector financiero como asesor patrimonial, incluyendo 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.				
Edad: 72 años				
Grado de consanguinidad: 1 (UNO)				

Isita Portilla Diego				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-08-08				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 meses		Miembro Propietario	4.4 años	> 4%
Información adicional				
Director General de y socio fundador de "Grupo U-Storage" de México desde el año 2003. Cuenta con 14 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo desarrollo, operación y financiamiento inmobiliario. Es miembro del Consejo Regional Metropolitano de Grupo Financiero Banorte, integrante del Large Owners Council (LOC) y del Self Storage Association. También es integrante del Consejo de la Asociación Mexicana de Autoalmacenaje, A.C. (AMDAAC).				
Edad: 42 años				
Grado de consanguinidad: 1 (UNO)				

Riveroll Mendoza Santiago			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-08-08			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses		Miembro Propietario	4.4 años
Información adicional			
Desde 2010 ocupa el puesto de Director de Inversiones en LCA Capital y es responsable de la oficina LCA México desde 2012. Previo a su incorporación a LCA Capital, se desarrolló como analista de deuda en situaciones emproblemadas en Deutsche Bank de 2007 a 2010 y como analista de banca de inversión en Credit Suisse de 2004 a 2007. El señor Riveroll es miembro del Comité Operativo del Grupo Aeroportuario del Pacífico, y participa como miembro del Consejo de Administración en Desarrolladora Atlas, Sala Uno Salud y Corporativo Laudex. El señor Riveroll es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.			
Edad: 42 años			

Rhom Carlos Alberto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2018-08-08		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario	4.4 años
Información adicional		
<p>Desde 2007 ocupa el puesto de Director General en LCA Capital oficina Nueva York. El señor Rohm cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector financiero, trabajando en instituciones como Chase Manhattan Bank y JP Morgan Partners. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Aeropuertos Mexicanos del Pacífico, Aeropuerto de Montego Bay en Jamaica y una serie de empresas relacionadas a los bienes raíces. El señor Rohm cursó sus estudios universitarios en la Universidad de San Andrés de Buenos Aires, Argentina.</p> <p>Edad: 50 años</p>		

Zaldivar Orue Pablo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2022-07-22		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario	9 meses
Información adicional		
<p>El señor Zaldivar actualmente se desempeña como analista senior de inversiones en LCA Capital, puesto que ocupa desde 2017. Previo a su incorporación a LCA Capital, trabajó como analista de capitales en Grupo Bursátil Mexicano y en el área de productividad en PepsiCo México. El señor Zaldivar es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con la designación CFA Charterholder.</p> <p>Edad: 31 años</p> <p>*NOTA: Con fecha 22 de julio de 2022, el señor Pablo Zaldivar fue designado por el Administrador de FIBRA Storage como Miembro Patrimonial para ocupar el lugar del señor Jose Ignacio Rivero Dávila el cual presentó su renuncia como Miembro del Comité Técnico con fecha 28 de abril de 2022.</p>		

Ángeles Chávez Lino Arturo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
12 meses	Miembro Propietario	2.4 años
Información adicional		
<p>Desde el año 2013 es responsable de las áreas de Contraloría, Fiscal y Finanzas en LCA Capital, con más de 30 años de experiencia ha participado en firmas como de consultoría y auditoria como Ruíz Urquiza y Cía., SC, (actualmente Deloitte), así como en empresas del sector inmobiliario, de servicios y de productos de consumo. Es egresado de la Escuela Superior de Comercio y Administración del Instituto Politécnico Nacional, con estudios de postgrado en Finanzas Corporativas por la Universidad Nacional Autónoma de México.</p> <p>Edad: 54 años</p>		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 89

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 11

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Diez Barroso Azcárraga Laura Renee	
Tenencia (en %)	>10%
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Jorge Quinzaños Oria	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Comité de Practicas y Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-08-08	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre
Información adicional	

Enrique Castillo Badía	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Comité de Practicas y Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-08-08	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Hombre
Información adicional	

Maria Tellez Morales	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria, Comité de Practicas y Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2022-10-22	

Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
12 meses	Mujer
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla contiene los estados de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los que representan la información financiera seleccionada correspondientes a las propiedades integrantes del Portafolio del fideicomiso. Esta información debe leerse en conjunto con la Sección "4. INFORMACIÓN FINANCIERA, inciso c) Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación" y con los estados financieros incluidos en este Reporte Anual.

Estados de resultados consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$	423,378,580	307,430,790	251,712,268
Otros		23,248,506	16,101,561	21,228,395
Total de ingresos		446,627,086	323,532,351	272,940,663
Gastos generales:				
Operativos		77,424,923	54,788,766	46,985,285
Administrativos		66,215,503	-	-
Comisiones y honorarios		22,575,694	28,519,628	28,192,424
Comisión por administración de inmuebles		9,395,817	21,570,782	18,394,488
Predial		6,995,921	5,862,607	6,083,586
Depreciación por derecho de uso		554,786	-	-
Depreciación		157,228	149,773	126,721
Otros		4,324,311	1,950,305	835,873
Total de gastos generales		187,644,183	112,841,861	100,618,377
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión		205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(Costos) Ingresos financieros:				
Gasto por intereses ¹		(70,681,918)	(74,269,573)	(35,145,623)
Ingreso por intereses		5,469,138	5,837,810	3,492,817
Pérdida en cambios, neta		393,188	(15,670)	38,204
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(2,862,239)	1,387,505	(298,723)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		41,811,346	17,152,616	4,679,334
Costo financiero, neto		(26,018,388)	(49,907,312)	(27,233,991)
Utilidad neta consolidada	\$	438,711,159	145,614,055	34,934,864

Durante 2022, 2021 y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$80.7 millones, P\$21.7 millones y P\$9.0 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Estados de situación financiera consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 537,089,547	958,801,718	206,399,241
Cuentas por cobrar, neto	4,825,896	5,490,859	4,280,863
Partes relacionadas	5,641,222	675,281	2,780,850
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	178,892,542	194,963,326	165,227,619
Pagos anticipados	3,804,965	3,455,415	1,350,204
Total de activo circulante	730,254,172	1,163,386,599	380,038,777
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	-	-	34,047,371
Instrumentos financieros derivados	423,167	131,363	1,091
Mobiliario y equipo, neto	145,926	282,104	301,403
Propiedades de inversión	5,620,290,853	4,845,858,708	4,025,030,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7,965,362	7,745,803	14,867,984
Activos por arrendamientos	10,540,938	-	-
Crédito mercantil	78,593,087	-	-
Activo intangible, neto	17,344,304	-	-
Depósitos en garantía	70,729,175	24,640,005	230,005
Total de activo no circulante	5,806,032,812	4,878,657,983	4,074,477,854
Total de activo	\$ 6,536,286,984	6,042,044,582	4,454,516,631
Pasivo circulante:			
Vencimientos circulantes de deuda	\$ -	-	42,874,003
Obligaciones por arrendamientos circulantes	7,500,578	5,189,707	-
Proveedores y acreedores diversos	2,519,871	54,867,743	3,459,658
Provisiones y pasivos acumulados	13,158,566	12,291,343	5,502,907
Distribuciones por pagar	80,836,044	77,401,524	43,271,639
Intereses por pagar	8,253,444	7,403,874	-
Partes relacionadas	59,740,605	16,534,379	5,848,277
Depósitos en garantía	707,312	192,205	192,205
Anticipos de clientes	12,393,499	7,162,853	8,241,941
Total de pasivo circulante	185,109,919	181,043,628	109,390,540
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	157,259,744	148,068,749	-
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,482,063,553	1,478,909,510	457,564,345
Total de pasivo	1,824,433,216	1,808,021,887	566,954,885
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	2,989,940,004	2,869,984,046	2,591,735,628

Utilidades retenidas	1,721,913,764	1,364,038,649	1,295,826,118
Total de patrimonio del fideicomiso	4,711,853,768	4,234,022,695	3,887,561,746
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso	6,536,286,984	6,042,044,582	4,454,516,631

Conciliación del NOI, EBITDA y FFO

Por los años terminados al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020

	2022	2021	2020
Total de ingresos	446,627,086 ¹	323,532,351 ¹	272,940,663 ³
(-) Gastos operativos	(86,820,740)	(76,359,548)	(65,379,773)
(-) Gasto predial	(6,995,921)	(5,862,607)	(6,083,586)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)	-
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148²	237,430,028²	197,032,045²
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	73.6%²	73.4%²
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055	34,934,864
(-) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(+/-) (Costos) Ingreso Financiero, neto ⁵	(26,018,388)	(49,907,312)	(27,233,991)
(+) Depreciación	712,014	149,773	126,721
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)	(4,445,259)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)	-
EBITDA	237,437,640	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	53.7%²	64.2%²	62.6%²
Utilidad neta consolidada	438,711,159	145,614,055	34,934,864
(-) Revaluación de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	(110,153,431)
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,862,239)	1,387,505	(298,723)
(+) Depreciación	712,014	149,773	126,721
(+) Otros gastos/ingresos financieros	(41,663,443)	(17,152,616)	(4,679,334)
(+/-) Otros	(4,861,331)	(945,062)	(4,445,259)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(17,395,946)	(2,935,106)	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	172,618,048	138,512,662	136,389,146
<i>Margen FFO</i>	39.1%	42.9%	50.8%
(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168	4,445,259
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830	140,834,405
Total de ingresos	446,627,086 ¹	323,532,351 ¹	272,940,663 ³
(-) Gastos de las propiedades ⁴	111,212,607	86,102,323	71,463,359
Ingreso Operativo Neto (NOI)	330,553,148²	237,430,028²	197,032,045²
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	73.6%²	73.4%²
(-) Gastos corporativos (comisiones y honorarios y otros)	93,115,508	30,469,933	29,028,297
EBITDA	237,437,640	206,960,095	168,003,748
<i>Margen EBITDA</i>	53.7%²	64.2%²	62.6%²
(-) Gastos de financiamiento ³	64,819,592	68,447,433	31,614,602
Fondos de las Operaciones (FFO)	172,618,048	138,512,662	136,389,146

Margen FFO	39.1%	42.9%	50.8% ²
(+) Otras partidas	22,257,277	3,880,168	4,445,259
AMEFIBRA FFO	194,875,325	142,392,830	140,834,405

¹Incluye P\$4.8 millones, P\$945K y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

²Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$4.8 millones P\$945k y P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

³Durante 2022, 2021 Y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de inversión por un monto de P\$80.7 millones, P\$21.7 millones y P\$9.0 millones respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

⁴Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante 2022.

⁵Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 2022.

Información Bursátil - FdP	2022	2021	2020
Precio de CBFI (P\$)	17.25	15.95	15.40
CBFIs en circulación	223,275,024	216,966,367	200,000,000
CBFIs en tesorería por fondo de recompra	202,946	-	-
CBFIs en tesorería	76,530,725 ³	33,033,633	50,000,000
FFO* por CBFI (P\$)	0.23	1.57	0.20
NAV por CBFI ¹ (P\$)	20.1	19.2	18.8
P/BV	0.82x	0.81x	0.79x

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.

³ Conforme a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores del pasado 23 de mayo de 2022, se aprobó entre otras cosas, la emisión de 50 millones de CBFIs adicionales para ser conservados en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que a la fecha del presente reporte quedaron autorizados y actualizados por la CNBV y el RNV, quedando pendiente el canje del Título de Certificados Bursátiles Fiduciarios a realizarse el próximo 8 de mayo del año en curso ante el INDEVAL.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

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 a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000

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

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro años (“STORAGE 21-2V”), respectivamente, de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Bonos Verdes) por un monto total de emisión de \$1,500,000,000. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000,000,000.

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	4.5x	Mayor o igual al 1.5x	Cumple 

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

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

Obligaciones de no hacer: (a) no fusionarse o escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero), (b) la Emisora no podrá y no podrá permitir a cualesquiera de sus subsidiarias que lleven a cabo ventas, o cualquier otra enajenación de sus activos a cualquier tercero, fuera del curso ordinario de sus negocios, (c) no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón que resulte del Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de

Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más recientes previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, (d) no podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): los Activos Totales del Fideicomiso y el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores por la Emisora.

Cumplimiento con regulación de FIBRAS (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)	23.08%	Menor o igual a 50%	Cumple

(A)		(B)	
AL _{4T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	537,089,547	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 _{4T21} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	6,536,286,984
TOTAL Recursos	911,406,041		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	139,998,299		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	114,705,000		
TOTAL Usos	261,369,965		

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

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual, incluyendo las Notas a los mismos se presentan en la Sección "6. ANEXOS, inciso a) Estados Financieros Dictaminados". La información financiera incluida

en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. Los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, 2021 y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL, inciso c) Factores de riesgo" de este Reporte Anual, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Panorama general

FIBRA Storage es un fideicomiso mexicano especializado en operar y desarrollar minibodegas en México. El Fideicomiso opera bajo un modelo de administración delegada a través del Administrador que es una sociedad que pertenece a una parte relacionada. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador tiene a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, la administración de los Vehículos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación.

Al 31 de diciembre de 2022, el Portafolio del Fideicomiso está integrado por un total de 34 (treinta y cuatro) inmuebles.

Tabla comparativa de estado de resultados consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021.

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	?P\$ (2022 vs. 2021)	?% (2022 vs. 2021)
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$ 423,378,580	307,430,790	115,947,790	27.39%
Otros	23,248,506	16,101,561	7,146,945	30.74%
Total de ingresos	446,627,086	323,532,351	123,094,735	27.56%
Gastos generales:				
Operativos	86,820,740	76,359,548	10,461,192	12.05%
Administrativos	66,215,503	-	66,215,503	100%
Comisiones y honorarios	22,575,694	28,519,628	(5,943,934)	(26.33%)
Predial	6,995,921	5,862,607	1,133,314	16.20%
Depreciación por derecho de uso	554,786	-	554,786	100%
Depreciación	157,228	149,773	7,455	4.74%
Otros	4,324,311	1,950,305	2,374,006	54.90%
Total de gastos generales	187,644,183	112,841,861	74,802,322	39.86%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	205,746,644	(15,169,123)	220,915,767	107.37%

(Costos) Ingresos financieros:				
Gasto por intereses ²	(70,681,918)	(74,269,573)	3,587,655	(5.08%)
Ingreso por intereses	5,469,138	5,837,810	(368,672)	(6.74%)
(Pérdida) ganancia en cambios, neta	393,188	(15,670)	408,858	103.99%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,862,239)	1,387,505	(4,397,647)	146.09%
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	41,663,443	17,152,616	24,658,730	58.98%
Costo financiero, neto	(26,018,388)	(49,907,312)	23,888,924	(91.82%)
Utilidad neta consolidada	\$ 438,711,159	145,614,055	293,097,104	66.81%

¹ Incluye P\$4.8 millones, P\$945K y P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

² Durante 2022, 2021 y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$80.7 millones, P\$21.7 millones y P\$9.0 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Ingresos

Arrendamiento

El incremento de los ingresos por arrendamiento es de P\$115.9 millones o un 27.39%. Esto se origina principalmente por el hecho de que durante el año 2022 se apertura una sucursal, adicional, el portafolio con cinco sucursales adquirido en último trimestre 2021, durante 2022 tuvo operaciones el año completo, las cuales, tres están estabilizadas y dos por estabilizar.

Durante el 2022, realizamos la apertura de la sucursal Narvarte.

Otros

El incremento de otros ingresos fue de P\$7.1 millones, lo cual representa un 30.74% respecto al ejercicio 2021. Este incremento se generó por lo siguiente:

Principalmente, durante 2022 los ingresos por actualizaciones de IVA fueron por \$4.8 millones comparado con el año 2021 que fue de P\$945k.

Gastos generales

Los gastos generales tuvieron un incremento de P\$74.8 millones o 39.86% respecto al 2021. La variación se explica por lo siguiente:

Gastos Operativos – Los gastos operativos alcanzaron los P\$86.8 millones que representa un incremento de 12.05% con respecto a 2021. Este rubro de gastos corresponde principalmente a los siguientes conceptos: sueldos, seguridad en sucursales, reparación y mantenimiento, seguros, avalúos, servicios tecnológicos y gastos por administración operativa o property management. El incremento de los gastos mencionados anteriormente se generó por la aportación de sucursales a la FIBRA y apertura de las sucursales.

Gastos Administrativos – Estos gastos se generaron derivado a nuestro proceso de internalización a partir del 13 de mayo del 2022, y son principalmente servicio especializado, servicios de IT, licencias.

Comisiones y honorarios – El decremento de las comisiones y honorarios fue de P\$5.9 millones, lo cual representa un 26.33% respecto a 2021. Dicho decremento se originó principalmente porque hasta el 13 de mayo de 2002, se dejó de pagar la contraprestación de administración base a su administrador externo.

Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Durante el 2022 se generó una plusvalía en propiedades de P\$220 millones lo que representa un incremento de 107.37% contra 2021. Bajo IFRS y de acuerdo con nuestra política contable, un tercero independiente realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de mercado. Para más información ver Notas a los Estados Financieros.

Costo financiero, neto

Este rubro tuvo un incremento de P\$23.8 millones respecto a 2021, en 2022 se generó principalmente a los intereses devengados por nuestra deuda a largo plazo (Emisión de Bonos Verdes).

Tabla comparativa de estado de resultados consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020.

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	?P\$ (2021 vs. 2020)	?% (2021 vs. 2020)
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$ 307,430,790	251,712,268	55,718,522	22.14%
Otros	16,101,561	21,228,395	(5,126,834)	(24.15%)
Total de ingresos	323,532,351	272,940,663	50,591,688	18.54%
Gastos generales:				
Operativos	76,359,548	65,379,773	10,979,775	16.79%
Comisiones y honorarios	28,519,628	28,192,424	327,204	1.16%
Predial	5,862,607	6,083,586	(220,979)	(3.63%)
Depreciación	149,773	126,721	23,052	18.19%
Otros	1,950,305	835,873	1,114,432	133.33%
Total de gastos generales	112,841,861	100,618,377	12,223,484	12.15%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(15,169,123)	(110,153,431)	94,984,308	(86.23%)
(Costos) Ingresos financieros:				
Gasto por intereses ²	(74,269,573)	(35,145,623)	(39,123,950)	111.32%
Ingreso por intereses	5,837,810	3,492,817	2,344,993	67.14%
(Pérdida) ganancia en cambios, neta	(15,670)	38,204	(53,874)	(141.02%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	1,387,505	(298,723)	1,686,228	(564.48%)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	17,152,616	4,679,334	12,473,282	266.56%
Costo financiero, neto	(49,907,312)	(27,235,083)	(22,673,321)	83.25%

Utilidad neta consolidada	\$	145,614,055	34,934,864	110,679,191	316.82%
----------------------------------	----	--------------------	-------------------	--------------------	----------------

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

² Durante 2021 y 2020 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$21.7 millones y P\$9.0 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo con la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Ingresos

Arrendamiento

El incremento de los ingresos por arrendamiento es de P\$55.7 millones o un 22.14%. Esto se origina principalmente por el hecho de que durante el año 2021 se llevó a cabo la aportación a la FIBRA tres sucursales en proceso de estabilización, adicional, en el último trimestre del año se incorporó un portafolio con cinco sucursales, las cuales, dos están estabilizadas y tres por estabilizar.

Durante el 2021, realizamos la apertura de la sucursal Paseo Interlomas.

Otros

El decremento de otros ingresos fue de P\$5 millones, lo cual representa un 24.15% respecto al ejercicio 2020. Este decremento se generó por lo siguiente:

Los otros ingresos derivan de la enajenación de los accesorios que conlleva el arrendamiento tales como: candados, espacios y seguros de espacios principalmente. Principalmente, durante 2021 los ingresos por actualizaciones de IVA fueron por P\$945k comparado con el año 2020 que fue de P\$4.4 millones.

Gastos generales

Los gastos generales tuvieron un incremento de P\$12.2 millones o 12.15% respecto al 2020. La variación se explica por lo siguiente:

Gastos Operativos – Los gastos operativos alcanzaron los P\$76.3 millones que representa un incremento de 16.79% con respecto a 2020. Este rubro de gastos corresponde principalmente a los siguientes conceptos: sueldos, seguridad en sucursales, reparación y mantenimiento, seguros, avalúos, servicios tecnológicos y gastos por administración operativa o property management. El incremento de los gastos mencionados anteriormente se generó por la aportación de sucursales a la FIBRA y apertura de las sucursales.

Comisiones y honorarios – El incremento de las comisiones y honorarios fue de P\$327K, lo cual representa un 1.16% respecto a 2020. Dicho incremento se originó principalmente por gastos relacionadas con la contraprestación de administración base, administración fiduciaria, nuestros consultores legales, auditoría y fiscales y otros servicios profesionales.

Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Durante el 2021 se generó una minusvalía en propiedades de P\$15.1 millones lo que representa un decremento de 86.23% contra 2020. Bajo IFRS y de acuerdo con nuestra política contable, un tercero independiente realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de mercado. Para más información ver Notas a los Estados Financieros.

Costo financiero, neto

Este rubro tuvo un incremento de P\$22.6 millones respecto a 2020, en 2021 se generó principalmente a los intereses devengados por nuestra deuda a largo plazo (Emisión de Bonos Verdes).

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Históricamente, las operaciones de las propiedades de nuestro Portafolio se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo estarán relacionados principalmente:

- Servicios de nuestra deuda
- Ciertos gastos operativos y otros gastos incurridos directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras
- Honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración
- Gastos administrativos y generales
- Impuestos
- Inversiones de capital previstas o imprevistas
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Tenemos planeado cubrir nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestra operación y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo están relacionados principalmente:

- Adquisición y ampliación de propiedades
- Refinanciamiento de nuestra deuda
- Otras inversiones de capital no recurrentes que no veamos en la necesidad de efectuar periódicamente.

Tenemos planeado cubrir nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo con el efectivo generado por nuestra operación, refinanciamiento y emisión de CBFIs.

Inversiones de capital

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

Riesgo de Liquidez

Pretendemos mantener nuestra deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios, para llevarlo a cabo, dependerá y estará sujeto a que no se actualice algún riesgo potencial para nuestro negocio que pueda afectar la liquidez y/o estabilidad en el crecimiento que tenemos proyectado, para mayor referencia de los riesgos a los cuales estamos expuestos referirse a la “SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL, inciso c) Factores de Riesgo de este Reporte”.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestro Portafolio. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo.

Adicionalmente, la adquisición o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada.

Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Derivado de este análisis y con la información disponible al momento, ni Fibra Storage ni su Administrador, anticipan disrupción en las operaciones de FIBRA Storage o en su capacidad para cumplir compromisos crediticios ni de ninguna otra índole. Sin perjuicio de lo anterior, hasta la fecha de emisión del presente Reporte, no se anticipa alguna situación que limite nuestra capacidad de continuar como un negocio en marcha.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevaletentes en el mercado. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de nuestras propiedades y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación a largo plazo. Incrementos en los costos de operación en nuestras propiedades debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas.

Control Interno del fideicomiso:

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

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

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.

Subsecuentemente las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por un perito valuador independiente. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del ejercicio por las propiedades de inversión".

Deterioro

Activos financieros – Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que pueda ocurrir un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que de otra manera el Fideicomiso no detecte indicios de que dicho deudor caerá en bancarrota o la desaparición de un mercado activo de un título valor.

FIBRA Storage considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico.

Todas las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar por las que se evalúan que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, FIBRA Storage utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

Activos no financieros – El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Los activos corporativos del Fideicomiso no generan entradas de efectivo por separado. Si hay alguna indicación de que un activo corporativo pudiera estar deteriorado, entonces se determina el valor de recuperación de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo corporativo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

Provisiones y pasivos acumulados

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

Arrendamiento

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

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

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas se reconocen en el período en el que se devengan conforme a los contratos celebrados.

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

Los ingresos por servicios corresponden a la venta de accesorios (candados, seguros, cajas, entre otros) para el uso de las minibodegas, los cuales se reconocen cuando los clientes los requieren y se presenta como otros ingresos.

Ingresos y costos financieros

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

Resultado por CBFi

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

Patrimonio contribuido

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

Distribuciones a los tenedores

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

Contingencias y compromisos

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

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

A continuación, se muestra información financiera seleccionada no auditada del Administrador en lo individual correspondiente a los ejercicios de 2022, 2021 y 2020, sin embargo, no se han emitido Estados Financieros individuales auditados del Fideicomiso Irrevocable CIB/2981. La información financiera seleccionada fue preparada de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y no es necesariamente indicativa de la situación financiera y los resultados de operación para cualquier fecha o periodo futuro del Administrador.

Adicionalmente, el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981, además de ser el Administrador del Fideicomiso a partir del 13 de mayo de 2022, desde la Oferta Pública Inicial del Fideicomiso ya tenía una función operativa relevante en la estructura de FIBRA Storage.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$	423,378,580	307,430,790	251,712,268
Otros		13,461,827	12,018,725	7,526,312
Total de ingresos		436,840,407	319,449,514	272,940,663
Gastos generales:				
Amortización por derechos de uso		175,732,895	148,150,902	140,829,247
Operativos		68,775,833	51,803,096	43,490,926
Administrativos		66,215,503	-	-
Comisión por administración de inmuebles		9,395,817	21,570,782	18,394,488
Honorarios		1,697,178	699,517	419,296
Otros		4,472,876	1,751,262	723,041
Total de gastos generales		326,290,100	223,975,558	203,856,998
(Costos) Ingresos financieros:				
Ingreso por intereses		51,285	13,031	23,901
Pérdida en cambios, neta		(10,614)	(1,433)	-
Gastos por arrendamiento		(153,319,158)	(131,386,944)	(128,156,936)
Costo financiero, neto		(153,278,487)	(131,375,346)	(128,133,035)
Pérdida neta	\$	(42,728,180)	(35,901,390)	(72,751,454)

Estados de situación financiera

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	37,612,127	57,316,102	33,896,954
Cuentas por cobrar, neto		4,036,460	5,096,285	2,374,941
Partes relacionadas		5,641,221	529,336	2,777,935
Impuestos por recuperar		23,706	2,058,870	3,116,905
Pagos anticipados		1,135,733	959,002	839,731
Total de activo circulante		48,449,247	65,959,595	43,006,466
Activo no circulante:				
Mobiliario y equipo, neto		145,926	282,104	301,403
Activos por arrendamientos		1,238,065,719	1,393,827,136	1,134,303,019
Crédito mercantil		78,593,087	-	-
Activo intangible, neto		17,344,304	-	-
Total de activo no circulante		1,334,149,035	1,393,827,136	1,134,604,422
Total de activo	\$	1,382,598,282	1,460,068,834	1,177,610,888
Pasivo circulante:				
Obligaciones por arrendamientos circulantes		108,571,551	90,838,208	63,501,134
Proveedores y acreedores diversos		2,164,830	-	-
Provisiones y pasivos acumulados		785,746	1,031,237	4,804,668
Partes relacionadas		125,170,879	51,772,945	17,645,002
Impuestos por pagar		6,555,320	34,425	205,558
Depósitos en garantía		515,107	-	-
Anticipos de clientes		12,393,499	7,162,853	8,241,941
Total de pasivo circulante		256,156,932	150,839,667	94,398,303
Pasivo a largo plazo:				
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes		1,447,409,452	1,522,038,814	1,208,331,766
Total de pasivo		1,703,566,384	1,672,878,481	1,302,730,069
Patrimonio del fideicomiso:				
Aportaciones al fideicomiso		1,000	1,000	1,000
Utilidades retenidas		(320,969,102)	(212,810,647)	(125,120,181)
Total de patrimonio del fideicomiso		(320,968,102)	(212,809,647)	(125,119,181)
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso	\$	1,382,598,282	1,460,068,834	1,177,610,888

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

desde la Oferta Pública Inicial del Fideicomiso ya tenía una función operativa relevante en la estructura de FIBRA Storage. Por lo anterior, las cifras correspondientes a los años 2021 y 2020 corresponden únicamente a las funciones operativas que ya tenía (y al 31 de diciembre de 2022 conserva) el Fideicomiso Irrevocable CIB/2981 en el Fideicomiso.

Resultados de la operación de la administración interna:

Por tal motivo, hemos intentado dividir, en la medida de lo posible, el extracto del estado de resultados por su función de administrador para dar mayor claridad a su lectura.

Tabla de estado de resultados

	31 de diciembre de 2022	Administrador	Operativo
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$ 423,378,580	-	423,378,580
Otros	13,461,827	8,679,945	4,781,882
Total de ingresos	436,840,406	8,679,945	428,160,462
Gastos generales:			
Amortización por derechos de uso	175,732,895	-	175,732,895
Operativos	68,775,833	-	68,775,833
Administrativos	66,215,503	66,215,503	-
Comisión por administración de inmuebles	9,395,817	-	9,395,817
Honorarios	1,697,178	-	1,697,178
Otros	4,472,876	-	4,472,876
Total de gastos generales	326,290,100	66,215,503	260,074,597

Ingresos

Durante 2022 a partir del 13 de mayo de 2022, el fideicomiso asumió la administración interna de FIBRA Storage y de otro portafolio con la marca U-Storage, por ello, tuvo ingresos por la administración de este portafolio.

Gastos generales

Administrativos- Derivado a la internalización del administrador a partir del 13 de mayo de 2022, el fideicomiso empezó a incurrir en gastos administrativos, principalmente, servicio especializado, licencias, software, servicios de tecnología de información, entre otros.

Comisión por administración de inmuebles - Los gastos por comisión alcanzaron los P\$9.3 millones, derivado a que este gasto correspondía a lo que le pagaba a su administrador externo, en 2022, solo pagó este fee de enero al 13 de mayo de 2022 como resultado de su internalización de administrador.

		31 de diciembre de 2021	Administrador	Operativo
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$	307,430,790	-	307,430,790
Otros		12,018,725	-	12,018,725
Total de ingresos		319,449,514	-	319,449,514
Gastos generales:				
Amortización por derechos de uso		148,150,902	-	148,150,902
Operativos		51,803,096	-	51,803,096
Comisión por administración de inmuebles		21,570,782	-	21,570,782
Honorarios		699,517	-	699,517
Otros		1,751,262	-	1,751,262
Total de gastos generales		223,975,558	-	223,975,558

		31 de diciembre de 2020	Administrador	Operativo
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$	251,712,268	-	251,712,268
Otros		7,526,312	-	7,526,312
Total de ingresos		272,940,663	-	272,940,663
Gastos generales:				
Amortización por derechos de uso		140,829,247	-	140,829,247
Operativos		43,490,926	-	43,490,926
Comisión por administración de inmuebles		18,394,488	-	18,394,488
Honorarios		419,296	-	419,296
Otros		723,041	-	723,041
Total de gastos generales		203,856,998	-	203,856,998

Durante 2021 y 2020, se podrá observar que el Fideicomiso su actividad principal era el subarrendamiento de minibodegas a clientes y sus complementos o accesorios, por lo cual, no se generaron ni ingresos ni gastos por ser administrador ya que el contrato de internalización se firmó el 13 de mayo de 2022.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el Administrador obtuvo ingresos operativos por el subarrendamiento de espacios para minibodegas a clientes y demás accesorios y complementos dentro de nuestras Sucursales.

Adicionalmente, y a partir del 13 de mayo de 2022, el Administrador tuvo ingresos adicionales correspondientes a la relación comercial con otras entidades que operan bajo la marca “U-Storage®” pero que no están en el portafolio de FIBRA Storage. Estos ingresos representan menos del 5% de los ingresos totales consolidados de FIBRA Storage para el año 2022.

El Administrador, además, para cumplir su función conforme al Contrato de Administración, tiene asignado un Presupuesto Anual de Gastos previamente aprobado por el Comité Técnico, según se establece en el propio Contrato de Administración así como en el Contrato de Fideicomiso.

El ~99% de las operaciones que realiza el Administrador son denominadas en moneda local (peso mexicano).

Actividades de Arrendamiento y Subarrendamiento

El 98.1%, 100% y 100% de los ingresos del Administrador durante 2022, 2021 y 2020, respectivamente corresponden a ingresos relacionados con la actividad principal del Fideicomiso (subarrendamiento de minibodegas a clientes y sus complementos o accesorios).

Igualmente el 79.8%, 100% y 100% de los gastos del Administrador durante 2022, 2021 y 2020, respectivamente, corresponden a gastos relacionados con la actividad principal del Fideicomiso (subarrendamiento de minibodegas a clientes y sus complementos o accesorios).

Por sus actividades de arrendamiento (operativas), y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Contabilidad, el Administrador registra en su estado financiero individual tanto un activo por arrendamiento, como obligaciones por arrendamientos respecto de los mismos inmuebles.

Al respecto, el principal Activo Fijo del Administrador corresponde a activos por derecho de uso de los inmuebles (sucursales) que en la mayoría de los casos son propiedad de otros Vehículos de Inversión que forman parte de FIBRA Storage. El Administrador, en su función operativa y no de administración del Fideicomiso, a su vez, subarrenda dichos espacios a los miles de subarrendatarios (clientes) de FIBRA Storage.

De la misma manera, las obligaciones por arrendamientos (tanto circulantes como no circulantes) corresponden a los contratos de arrendamiento con otros Vehículos de Inversión que forman parte de FIBRA Storage.

Dentro del curso normal de negocios del Administrador, paga la renta de los inmuebles que ocupa y con ello prácticamente agota toda la liquidez que genera en cada ejercicio.

Actividades relevantes o inusuales

El Administrador registró en 2022 el alta de dos rubros en el activo:

- i. Crédito Mercantil por P\$78,593,087 millones
- ii. Activo Intangible por \$17,344,304 millones

Ambos relacionados con el proceso de internalización mencionado anteriormente.

Igualmente, el pasivo con Partes Relacionadas tuvo un incremento de 70.53% entre 2022 y 2021, principalmente relacionado con la porción pendiente de pago correspondiente a la contraprestación pro la terminación anticipada del Contrato de Administración con SSM derivado de la internalización de los servicios de administración.

Cabe destacar que el Patrimonio del Administrador presenta un saldo negativo derivado de las pérdidas que ha obtenido de las actividades operativas. Asimismo, el fideicomitente y fideicomisario único del Administrador es un Vehículo de Inversión que forma parte de FIBRA Storage.

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (la “Emisora”) y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2023 y 28 de abril de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría”.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio



C. P. C. Manuel Jiménez Lara
Apoderado



Personas responsables

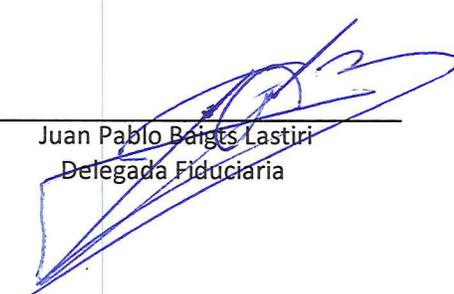
El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2022 como Fiduciario del Fideicomiso CIB/572

STORAGE 18 / 21-2V /21V



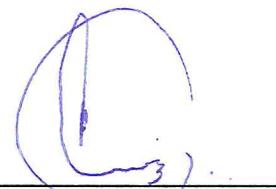
Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegada Fiduciaria



Gerardo Ibarrola Samaniego
Delegado Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Apoderado Legal

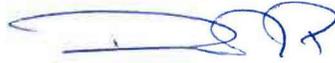


Maria Leonor Cruz Quintana
Apoderado Legal

EL ADMINISTRADOR

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO
CIB/2981

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Diego Isita Portilla
Director general



Luis Eugenio Saldaña Flores
Director de Finanzas



Ernesto Benjamín González Herrerías
Director Jurídico

El Representante Común.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**Reporte Anual 2022
Fideicomiso CIB/572
STORAGE 18**



Ernesto López Quezada
Apoderado
Masari, Casa de Bolsa, S.A.

Estados Financieros (Dictaminados)



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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria)

(Pesos Mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (el Fideicomiso), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de las propiedades de inversión (\$5,620,290,853)

Ver nota 11 a los estados financieros consolidados

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión representan el 86% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera e incluyen la inversión hecha por el Fideicomiso en terrenos y bodegas comerciales.</p> <p>Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable, con base en avalúos efectuados por valuadores externos.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la estimación de los supuestos adyacentes a ser aplicados en el desarrollo de la estimación.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente las relacionadas a las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión, así como de la metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar su valor razonable. • Evaluamos la capacidad, competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato con los valuadores externos y el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. • Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. • Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. • Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



Adquisición de Negocio y valuación de intangible (\$95,937,391)

Ver nota 17 a los estados financieros consolidados

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El 13 de mayo de 2022 el Fideicomiso firmó la terminación del contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V., quien le prestaba sus servicios como administrador externo. A partir de esa fecha la administración del Fideicomiso se lleva a cabo de manera interna. Como parte de la terminación del contrato de prestación de servicios, se adquirieron los derechos vitalicios de uso de la marca U-Storage®. El monto de la transacción ascendió a \$95,937,391.</p> <p>La Administración evaluó y concluyó que dicha transacción califica como una adquisición de negocios, e identificó los activos adquiridos que surgieron de la misma, determinando su valor razonable. Asimismo, la Administración concluyó que no existen pasivos asumidos derivado de esta transacción.</p> <p>La contabilización de esta transacción es compleja debido a los juicios y estimaciones significativos que se requieren para determinar los valores de la contraprestación transferida y la identificación y medición del valor razonable de los activos adquiridos, principalmente del intangible por los derechos vitalicios del uso de marca, el cual fue determinado por valuadores externos. Por lo anterior, lo hemos considerado una cuestión clave de auditoría</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar el tratamiento contable realizado y los análisis y evaluaciones hechas por la Administración del Fideicomiso, respecto de esta transacción, para tratarla como adquisición de negocios. • Involucrar a nuestros especialistas en valuación para revisar la valuación de los derechos vitalicios de uso de marca realizada por un valuador externo, incluyendo la metodología usada para identificar los activos adquiridos y en particular los supuestos metodológicos de valuación de intangibles usados para determinar el valor razonable del intangible por derechos vitalicios de uso de marca. • Evaluar lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros, incluyendo revelaciones de los supuestos clave, los juicios y los análisis de sensibilidad.



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.





- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.
C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Ciudad de México, a 27 de abril de 2023.



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



Estados de situación financiera consolidados

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

Activo	Nota	2022	2021	Pasivo y patrimonio del fideicomiso	Nota	2022	2021
Activo circulante:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 537,069,547	958,801,718	Pasivo circulante:			
Cuentas por cobrar, neto	6	4,825,996	5,490,859	Obligaciones por arrendamiento circulantes	13	\$ 7,500,578	5,189,707
Partes relacionadas	7	5,641,222	675,281	Proveedores y acreedores diversos	3(g)	2,519,871	54,867,743
Otras cuentas por recuperar	8	178,892,542	194,963,326	Provisiones y pasivos acumulados	14	13,158,566	12,291,343
Pagos anticipados	9	3,804,965	3,455,415	Distribuciones por pagar	12	80,836,044	77,401,524
				Intereses por pagar	7	8,253,444	7,403,874
Total del activo circulante		730,254,172	1,163,386,599	Partes relacionadas		59,740,605	16,534,379
				Depósitos en garantía		707,312	192,205
				Anticipos de clientes		12,393,499	7,162,853
Instrumentos financieros derivados	18	423,167	131,363	Total del pasivo circulante		185,109,919	181,043,628
Mobiliario y equipo, neto	10	145,926	282,104	Obligaciones por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	13	157,259,744	148,068,749
Propiedades de inversión	11	5,620,290,853	4,845,858,708	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	12	1,482,063,553	1,478,909,510
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	11	7,965,362	7,745,803	Total del pasivo		1,824,433,216	1,808,021,887
Activos por derecho de uso	13	10,540,938	-	Patrimonio del fideicomiso:			
Crédito mercantil	17	78,593,087	-	Aportaciones al fideicomiso	14	2,989,940,004	2,869,984,046
Activo intangible	17	17,344,304	-	Utilidades retenidas		1,721,913,764	1,364,038,649
Depósitos en garantía	11	70,729,175	24,640,005	Total del patrimonio		4,711,853,768	4,234,022,695
				Compromisos y pasivos contingentes	19		
				Eventos subsecuentes	20		
		\$ 6,536,286,984	6,042,044,582			\$ 6,536,286,984	6,042,044,582

Las notas de la página 1 a la 45 son parte integrante de los estados financieros consolidados.



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



Estados de resultados consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 423,378,580	307,430,790
Otros		<u>23,248,506</u>	<u>16,101,561</u>
Total de ingresos		<u>446,627,086</u>	<u>323,532,351</u>
Gastos generales:			
Operativos	15	77,424,923	54,788,766
Administrativos	1(b) y 15	66,215,503	-
Comisiones y honorarios		22,575,694	28,519,628
Comisión por administración de inmuebles		9,395,817	21,570,782
Predial		6,995,921	5,862,607
Depreciación por derechos de uso		554,786	-
Depreciación		157,228	149,773
Otros		<u>4,324,311</u>	<u>1,950,305</u>
Total de gastos generales		<u>187,644,183</u>	<u>112,841,861</u>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	11	<u>205,746,644</u>	<u>(15,169,123)</u>
		<u>464,729,547</u>	<u>195,521,367</u>
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	12	(70,681,918)	(74,269,573)
Ingreso por intereses		5,469,138	5,837,810
Ganancia (pérdida) en cambios, neta		393,188	(15,670)
Otros costos financieros y efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(2,862,239)	1,387,505
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		<u>41,663,443</u>	<u>17,152,616</u>
Costo financiero, neto		<u>(26,018,388)</u>	<u>(49,907,312)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 438,711,159</u>	<u>145,614,055</u>
Utilidad por CBFIs	5	<u>1.98</u>	<u>0.71</u>

Las notas de la página 1 a 45 son parte integrante de los estados financieros consolidados.



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



Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Aportaciones al Fideicomiso</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 1° de enero de 2020		\$ 2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746
Aumento al patrimonio	14(e)	278,248,418	-	278,248,418
Distribuciones a tenedores	14	-	(77,401,524)	(77,401,524)
Utilidad neta consolidada		<u>-</u>	<u>145,614,055</u>	<u>145,614,055</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		2,869,984,046	1,364,038,649	4,234,022,695
Aumento al patrimonio	14	123,103,206	-	123,103,206
Distribuciones a tenedores	14	-	(80,836,044)	(80,836,044)
Recompra de CBFIs	14	(3,147,248)	-	(3,147,248)
Utilidad neta consolidada		<u>-</u>	<u>438,711,159</u>	<u>438,711,159</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		<u>\$ 2,989,940,004</u>	<u>1,721,913,764</u>	<u>4,711,853,768</u>

Las notas de la página 1 a la 45 son parte integrante de los estados financieros consolidados.



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



Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		\$ 438,711,159	145,614,055
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso	13	554,786	-
Depreciación	10	157,228	149,773
(Plusvalía) minusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	11	(205,746,644)	15,169,123
Otros costos financieros y efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		2,862,239	(1,387,505)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(41,663,443)	(17,152,616)
Intereses a favor ¹		(5,469,138)	(5,837,810)
Partida relacionada con actividades de financiamiento - intereses a cargo ¹		70,681,918	74,269,573
Subtotal		260,088,105	210,824,593
Cuentas por cobrar		664,963	(1,209,996)
Partes relacionadas, neto		(19,456,724)	3,789,482
Otras cuentas por recuperar		16,070,783	(29,735,707)
Pagos anticipados		(349,550)	(2,105,211)
Proveedores y acreedores diversos		(52,347,870)	(2,887,951)
Provisiones y pasivos acumulados		867,223	(2,719,326)
Intereses por pagar		849,570	7,403,874
Anticipos de clientes		5,230,646	(1,079,088)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		211,617,146	182,280,670
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(21,050)	(130,474)
Adquisiciones propiedades de inversión	11	(406,268,344)	(326,869,432)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión	11	(80,790,507)	(14,462,328)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		41,663,443	17,152,616
Intereses cobrados		5,469,138	5,837,810
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(439,947,320)	(318,471,808)
Efectivo para obtener de actividades de financiamiento		(228,330,174)	(136,191,138)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(77,401,524)	(43,271,639)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	(3,147,248)	-
Adquisición de negocio	17	(38,240,382)	-
Préstamos obtenidos	12	-	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		(57,043,584)	(78,867,461)
Pagos de pasivos por arrendamiento	13	(18,064,366)	(2,837,850)
Depósitos en garantía		515,107	-
Efectivo restringido		-	34,047,371
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(193,381,997)	888,593,615
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(421,712,171)	752,402,477
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		958,801,718	206,399,241
Al fin del año		\$ 537,089,547	958,801,718
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio CBFIs emitidos	14	\$ 123,103,206	278,248,418

¹ El Fideicomiso presenta el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses capitalizados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de inversión.

Las notas de la página 1 a la 45 son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Pesos)

(1) Entidad que reporta, estructura y operaciones sobresalientes-

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.

El Fideicomiso fue modificado y reexpresado a un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), realizando la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra Storage18. 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 eran proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. (hasta entonces "El Administrador"), a partir de esta fecha como nuevo administrador, es el Fideicomiso Irrevocable Número CIB/2981.

La información financiera consolidada 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 del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625") y del Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/3541") (Nota 16).

a) Estructura-

Son parte del Fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisarios en Segundo Lugar:	En conjunto, Laura Reneé Diez Barroso Azcárraga, José Carlos Laviada Ocejo, Jaime Isita Ortega, Diego Isita Portilla, WOOLLEYENTERPRISESMX, LLC y Tanner Storage México LLC, o sus causahabientes o cesionarios.
Fideicomisarios en Primer Lugar: Fiduciario:	Los Tenedores de los CBFIs CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, representante común Masari Casa de Bolsa, S.A.
Administrador y asesor:	Hasta el 13 de mayo de 2022, Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V., a partir de esta fecha como nuevo administrador, Fideicomiso CIB/2981

(Continúa)



**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)

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico bajo las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso. En este sentido, antes de su oferta pública, el fideicomiso nombró a su Comité Técnico. Dicho Comité está formado actualmente con nueve miembros de los cuales cuatro son Miembros independientes.

b) Operaciones sobresalientes-

Cambio a una estructura internalizada -

El 13 de mayo de 2022, se firmó la terminación del Contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V. el cual prestaba sus servicios como administrador externo de Fibra Storage y se firmó un contrato de internalización de los servicios de administración con el Fideicomiso Irrevocable número CIB/2981 el cual realizará las actividades de administrador interno de Fibra Storage, así como, la operación de la marca U-Storage®. Derivado que no se está adquiriendo activos y pasivos asumidos de un negocio, no tenemos control común de alguna entidad o compañía y que no se emiten participaciones del patrimonio, lo anterior, calificó como una adquisición de negocio bajo NIIF 3 (nota 17).

(2) Bases de preparación-

a) Declaración sobre cumplimiento

Estos estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

El 26 de abril del 2023, Diego Isita Portilla, Director General y Luis Eugenio Saldaña Flores, Director de Finanzas del Administrador, autorizaron la emisión de estos estados financieros consolidados y sus notas.

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) Presentación del estado de resultados-

El Fideicomiso presenta el resultado en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina "Estado de resultados consolidados".

Debido a que la actividad principal del Fideicomiso es la prestación de servicios de arrendamiento operativo de mini-bodegas, presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su naturaleza, ya que considera que la información así presentada es más clara. Adicionalmente, se presenta el subtotal, que es el resultado de disminuir a los ingresos por arrendamiento y otros, los gastos generales de operación y administración, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

(Continúa)



**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)

c) Uso de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que el Fideicomiso efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio.

Las estimaciones y los supuestos relevantes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de estas revisiones se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 3(c (iii)) - vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo;
- Nota 3(d) - valor razonable de las propiedades de inversión;
- Nota 3(f) - deterioro de activos financieros y no financieros;
- Nota 3 (i) Crédito mercantil; y
- Nota 3 (j) Activos intangibles

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Para la emisión de estados financieros, el Fideicomiso revisa las variables observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de proveeduría de precios, para estimar el valor razonable, el Fideicomiso evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible, e inclusive información proporcionada por sus contrapartes. El valor razonable se clasifica en distintos niveles dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables empleadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

(Continúa)



**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)

Si los datos de entrada para estimar el valor razonable de un activo o pasivo financiero pueden clasificarse en diferentes niveles dentro de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La nota 18 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

(3) Principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso:

(a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera de las subsidiarias que se muestran en la nota 16 controladas por el Fideicomiso. Los saldos y operaciones entre las entidades del Fideicomiso, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

i. Adquisición de negocios-

Las adquisiciones de negocios se reconocen a través del método de adquisición. La contraprestación transferida en una adquisición de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores de los activos transferidos, menos los pasivos incurridos por los anteriores propietarios de la empresa adquirida a la fecha de adquisición.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

ii. Pérdida de control-

Cuando el Fideicomiso pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio.

Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Fideicomiso retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonables a la fecha en la que se pierda el control.

(Continúa)



**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)

(b) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados incluyen principalmente anticipos para la adquisición de propiedades de inversión que se reciben con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera consolidado y durante el transcurso normal de las operaciones, y se presentan en el largo plazo en atención a la clasificación de la partida de destino.

(c) Mobiliario y equipo, neto-

i. Reconocimiento y medición-

Las partidas de mobiliario y equipo se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando las partes de una partida de mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados (componentes mayores).

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor en libros de mobiliario y equipo, y se reconocen netos dentro de "otros ingresos" en el resultado del ejercicio.

ii. Costos Subsecuentes-

El costo de reemplazo de una partida de mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros, si es probable que los futuros beneficios económicos comprendidos en dicha parte sean para el Fideicomiso y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor en libros de la parte reemplazada se elimina. Los costos de la operación del día a día de mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base a la vida útil estimada de los activos.

(Continúa)



**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)

A continuación, se indican las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos:

	<u>Vida útil (años)</u>	<u>Tasas de depreciación</u>
Mobiliario y equipo	10	10%
Equipo de cómputo	3.3	30%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada año y se ajustan, en caso de ser necesario.

(d) Propiedades de inversión-

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

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

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

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

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

(Continúa)



**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)

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

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

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

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

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

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

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

(e) Instrumentos financieros

iii. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La Norma IFRS 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). La clasificación de los activos financieros bajo IFRS 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual.

(Continúa)



**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)

La nota 18 incluye información sobre la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito y de mercado y la estimación del valor razonable.

iv. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

iii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

(Continúa)



**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)

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia del Fideicomiso se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

(Continúa)



**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)

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

(Continúa)



**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)

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por efectos cambiarios se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iv. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

(Continúa)



**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)

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

vi. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable.

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

El importe acumulado en el patrimonio se mantiene en otros resultados integrales y se reclasifica al estado de resultados en el mismo período en que los flujos de efectivo previstos cubiertos afectan el resultado o la partida cubierta afecta el resultado.

(Continúa)



**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)

El Fideicomiso revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad para ser definidos como instrumentos derivados; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable.

(f) Deterioro-

i. Activos financieros-

Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que pueda ocurrir un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado incluye la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de un monto adeudado al Fideicomiso en términos que de otra manera el Fideicomiso no detecte indicios de que dicho deudor caerá en bancarrota o la desaparición de un mercado activo de un título valor.

El Fideicomiso considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico.

Todas las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar por las que se evalué que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores diversos que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

ii. Activos no financieros-

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

(Continúa)



**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)

Los activos corporativos del Fideicomiso no generan entradas de efectivo por separado. Si hay alguna indicación de que un activo corporativo pudiera estar deteriorado, entonces se determina el valor de recuperación de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo corporativo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

(g) Provisiones y pasivo acumulados-

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

(h) Arrendamiento-

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

i. Como arrendatario-

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Fideicomiso ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamientos y contabilizar los componentes de arrendamientos y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

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

(Continúa)



**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)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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.

(Continúa)



**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)

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador-

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

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

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

i. Crédito mercantil-

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

ii. Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen corresponden principalmente por derechos vitalicios de uso de marca y fueron generados por la adquisición de negocios y están reconocidos a su valor razonable. Se consideran de vida útil indefinida debido al no tener un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para el Fideicomiso, se sujetan a pruebas de deterioro anualmente, y en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

(Continúa)



**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)

iii. Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

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

iv. Ingresos y costos financieros-

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

v. 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.

vi. 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.

(Continúa)



**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)

vii. Distribuciones a los tenedores-

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

viii. Contingencias y compromisos-

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

ix. Impuesto sobre la renta (ISR)-

Fibra Storage es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley de ISR en México, Fibra Storage está obligada a distribuir un monto equivalente a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs anualmente. La Administración estima hacer distribuciones por el 95% de la utilidad fiscal de Fibra Storage.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integra a continuación:

	2022	2021
Bancos	\$ 99,296,785	120,826,005
Inversiones ⁽¹⁾	437,792,762	837,975,713
	\$ 537,089,547	958,801,718

⁽¹⁾ Las inversiones son de corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses y corresponden a un reporto a una tasa de rendimiento anual del 6.44% en 2022 y 9.1266% en 2021.

En la nota 18 se revela la exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito y riesgo de mercado relacionado con el efectivo y equivalentes de efectivo.

(Continúa)



**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)

(5) Utilidad por CBFI-

La utilidad básica por CBFI se presenta a continuación:

	2022	2021
Utilidad básica por CBFI	\$ 1.98	0.71
Utilidad neta del período	\$ 438,711,159	145,614,055

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene en circulación 223,275,024 CBFIs y 76,530,725 en tesorería. El valor de los CBFIs ponderados durante 2022 y 2021 fueron \$221,989,618 y \$205,655,455, respectivamente.

(6) Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	2022	2021
Cientes	\$ 6,568,134	6,365,462
Estimación para saldos de cobro dudoso	(1,742,238)	(874,603)
	\$ 4,825,896	5,490,859

En la nota 18 se revela la exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito y riesgo de mercado relacionado con cuentas por cobrar y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

(Continúa)



**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)

(7) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

(a) Operaciones con partes relacionadas-

Hasta el 13 de mayo de 2022, Self Storage Management, S. de R. L. de C. V., (el “Administrador”), en su carácter de Administrador del Fideicomiso, tenía derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración de fecha de 15 de agosto de 2018 celebrado con el Fideicomiso (el contrato de administración) las siguientes contraprestaciones por concepto de:

Contraprestación de Administración Base

El Fideicomiso pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de las propiedades de inversión conforme al valor contable (fair value) de las propiedades de inversión de forma mensual.

Contraprestación por Desarrollo

El Fideicomiso 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 las propiedades de inversión, incluyendo adquisiciones de terrenos.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

El Fideicomiso 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 efectivamente cobrados por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en las propiedades de inversión, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos efectivamente cobrados por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios.

(Continúa)



**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)

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron como sigue:

	2022	2021
Comisión por desarrollo ⁽¹⁾	\$ 4,918,667	7,069,376
Comisión por administración de inmuebles ⁽²⁾	9,395,817	21,570,782
Comisión de administración base ⁽²⁾	5,530,765	14,640,660
	\$ 19,845,249	43,280,818

(1) Contraprestación celebrada con Self Storage Development, S. A. P. I de C. V.

(2) Contraprestaciones celebradas con Self Storage Management, S. de R. L. de C.V. los cuales se incluyen dentro de los gastos operativos y por comisiones y honorarios dentro del estado de resultados.

	2022	2021
U-Storage Servicios, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 78,244,720	26,074,814
Administración Storage, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	12,694,914	427,924
	\$ 90,939,634	26,502,738

(1) Prestación de servicio especializado operativo y administrativo.

(Continúa)



**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)

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	2022	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	954,772	191,667
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	-	337,669
LCA Operadora, S. A. de C. V.	-	145,945
	\$ 5,641,222	675,281
Cuentas por pagar:		
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 39,377,059	621,403
Self Storage Management, S. de R. L. de C.V. ⁽¹⁾	20,363,546	3,671,302
LCA Bodegas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	-	10,442,534
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	-	1,449,336
Administración Storage, S. A. de C. V.	-	349,804
	\$ 59,740,605	16,534,379

⁽¹⁾ El 13 de mayo de 2022, se firmó la terminación del Contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V. el cual prestaba sus servicios como administrador externo de Fibra Storage, por lo cual, está pendiente de pago en el 2023.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a cuenta corriente y son por naturaleza a corto plazo, las cuales generan intereses a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 2.3 puntos porcentuales.

Todos los saldos pendientes con estas partes relacionadas son valorizados en condiciones de independencia mutua, ninguno de los saldos está garantizado. No se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni el anterior por deudas incobrables relacionadas con importes adeudados por partes relacionadas.

En la nota 18 se revela la exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito, riesgo de mercado y riesgo de liquidez relacionada con partes relacionadas.

(Continúa)



**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)

(8) Otras cuentas por recuperar-

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	2022	2021
Impuesto al valor agregado por recuperar ⁽¹⁾	\$ 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 está sujeta al Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

⁽¹⁾ La administración estima que el Fideicomiso obtendrá devoluciones de impuesto al valor agregado para recuperar durante 2023. Durante el año 2022 y 2021 se recuperaron \$41,562,435 y \$9,021,655, respectivamente, de los cuales generaron un ingreso por actualización de IVA por \$4,861,331 y \$945,062, respectivamente.

(9) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	2022	2021
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 3,804,965	3,455,415

⁽¹⁾ Principalmente seguros pagados y cuotas por anticipado.

(Continúa)



**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)

(10) Mobiliario y equipo, neto-

El mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

	Saldo al 1o. de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Costo				
Equipo de cómputo	\$ 602,886	21,050	-	623,936
Mobiliario y equipo	26,132	-	-	26,132
	629,018	21,050		650,068
Depreciación acumulada				
Equipo de cómputo	342,308	154,614	-	496,922
Mobiliario y equipo	4,606	2,614	-	7,220
	346,914	157,228	-	504,142
Valor neto en libros	\$ 282,104	(136,178)	-	145,926
	Saldo al 1o. de enero de 2021	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Costo				
Equipo de cómputo	\$ 472,412	130,474	-	602,886
Mobiliario y equipo	26,132	-	-	26,132
	498,544	130,474	-	629,018
Depreciación acumulada				
Equipo de cómputo	195,148	147,160	-	342,308
Mobiliario y equipo	1,993	2,613	-	4,606
	197,141	149,773	-	346,914
Valor neto en libros	\$ 301,403	(19,299)	-	282,104

(Continúa)



**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)

(11) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

	2022	2021
Saldo inicial	\$ 4,845,858,708	4,025,030,000
Adquisiciones	154,319,790	579,875,795
Construcción en proceso ⁽¹⁾	263,008,870	101,978,328
Derechos de uso de propiedades arrendadas	151,356,841	154,143,708
Revaluación del ejercicio	205,746,644	(15,169,123)
Saldo final	\$ 5,620,290,853	4,845,858,708

El portafolio de las propiedades de inversión está integrado como sigue:

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

⁽¹⁾ La construcción en proceso corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. El Fideicomiso está en proceso del desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones, por lo que el desembolso de efectivo estimado para su conclusión para que se encuentren en condiciones de operación es de \$672,000,000 y se estima que su conclusión sea en 2023 y 2024, los desembolsos aproximadamente serán de \$445,000,000 en 2023 y el restante en 2024. Durante el año terminado el 31 de diciembre 2022 y 2021, el Fideicomiso capitalizó intereses en propiedades de inversión por \$80,790,507 y \$21,740,868, respectivamente.

a) Anticipos-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$7,965,362 y \$7,745,803, respectivamente, 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.

(Continúa)



**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)

b) Depósitos en garantía-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$70,729,175 y \$24,640,005 respectivamente, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisiciones y aportaciones-

Con fecha 13 diciembre de 2022, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Insurgentes” por un precio de \$26,643,127 en efectivo.

Con fecha 3 de mayo de 2022, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Vasconcelos” por un precio de \$123,131,284. El cual fue pagado \$50,222,682 en efectivo y el restante con la emisión de CBFis por \$72,908,602.

Con fecha 1 de abril de 2022, el Fideicomiso suscribió un contrato de arrendamiento de propiedades de inversión del terreno identificado “Lerma II” por un monto total de \$4,545,379. Dicho contrato, por sus características, calificó como adquisición de activos.

El 15 de octubre de 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato para la compraventa de propiedades de inversión que incluye construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca “Guardabox” tomando la administración de cinco sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí, por un precio de \$112,974,063. Pagando en efectivo \$87,740,738. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de provisiones incluye un monto de \$11,184,800 correspondiente a un pago derivado de la adquisición, el cual con base en las estimaciones de la Administración se estima pagar en mayo de 2023 del cual \$3,355,400 en efectivo y \$7,829,360 con emisión de CBFis, Dicha adquisición, por sus características, calificó como adquisición de activos.

El 6 de septiembre de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal “Roma” por un precio de \$350,877,042. El cual fue pagado \$79,789,686 en efectivo y el restante con la emisión de CBFis por \$271,087,356.

El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Río San Joaquín” por un precio de \$82,366,297.

(Continúa)



**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)

El 29 de junio de 2021, El Fideicomiso inauguró la sucursal “Paseo Interlomas”, la cual se encuentra dentro de un centro comercial, con una inversión de \$5,678,053 pagado en efectivo.

El 1o. de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado “Imán” por un precio de \$13,000,000, pagado en efectivo \$3,997,811 y el restante pagado con la emisión de CBFis por \$9,002,190.

El 3 de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal “San Antonio” por un precio de \$14,970,340, pagado una parte con la emisión de CBFis por \$7,161,062.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias y (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 \$205,746,644 y una minusvalía por \$15,169,123 pesos, respectivamente.

Los datos de entrada no observables significativos, considerados en la determinación del valor de mercado de las propiedades de inversión, incluyen lo siguiente:

- Tasa de descuento: (entre 11.65% y 12.15%)
- Tasa de capitalización (“cap rate”) terminal: (entre 8.5% y 9.00%)
- Tasa de crecimiento (“g”): (entre 3.65%)
- Tasa de ocupación: 78%

e) Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión-

A continuación, se presenta una variación de +/- 0.25% en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión.

	Pesos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (147,224,967)	(2.62%)
0.25% disminución	156,091,259	2.78%

(Continúa)



**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)

Medición del valor razonable-

En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por peritos externos independientes, 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 2022, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativamente 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.

(12) Deuda-

Bono verde

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	Tasas	2022	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)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes				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

(Continúa)



**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)

El 8 de junio de 2021 el Fideicomiso 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 \$1,500,000,000. Las emisiones obtuvieron una calificación crediticia de AA y AA-(mex) con HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente. Dichas emisiones se amortizan al vencimiento.

Ambas emisiones se hicieron al amparo del programa de deuda autorizado por la CNBV por hasta \$3,000,000,000.

Los usos aprobados de los recursos son para 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 deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2022.

(13) Activos en arrendamiento (derechos de uso) y pasivos por arrendamiento-

El Fideicomiso arrienda una oficina. El contrato tiene un período de 5 años.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el Fideicomiso es un arrendatario.

Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran como se muestra a continuación:

	Inmueble 2022
Saldos al inicio del año	\$ -
Adiciones	11,095,724
Depreciación del año	554,786
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 10,540,938

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

(Continúa)



**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)

Así mismo el Fideicomiso como parte de su operación arrienda mini-bodegas, 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 11) conforme a la NIC 40 y NIIF 16.

i. Pasivo por arrendamiento

	2022	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 y 2021, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	2022	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 al 31 de diciembre de 2022	\$ 164,760,322	153,258,456

ii. Importes reconocidos en el estado de resultados

	2022	2021
Intereses de los pasivos por arrendamiento	\$ 13,546,489	2,475,452

iii. Importes reconocidos en estado de flujos de efectivo

	2022	2021
Salidas de efectivo por concepto de arrendamiento	\$ 18,064,366	2,837,850

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.

(Continúa)



**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)

(14) Patrimonio del Fideicomiso-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio.

Estructura del patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$2,989,940,004 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 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$9,948,789. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- b) Con fecha 03 de mayo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,797,323 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$72,908,602. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como "Vasconcelos".
- c) Con fecha 03 de marzo de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,635,792 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$31,243,625. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- d) Con fecha 21 de febrero de 2022, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 548,914 CBFÍ's 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".
- e) Con fecha 17 de septiembre de 2021, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 16,966,367 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$278,248,418. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificados como Sucursales "Roma" y "San Antonio".

Distribuciones a los tenedores-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Fibra Storage ha determinado un pago de distribuciones a los tenedores de las cuentas de Resultado Fiscal por un monto de \$80,836,044 y \$77,401,524, respectivamente. El desembolso por esta distribución se realizó el día de 15 de marzo el 2023 y 2022, respectivamente.

(Continúa)



**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)

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 202,946 CBFIs, por un importe de \$3,147,248 (incluyendo costos de transacción).

	No. De CBFIs	\$
Saldo inicial	\$ 223,477,970	2,993,087,252
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el periodo	(202,946)	(3,147,248)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	\$ 223,275,024	2,989,940,004

(15) Gastos operativos y administrativos-

Los gastos operativos por los años terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como sigue:

	2022	2021
Gasto administrativo	\$ 32,418,685	26,502,738
Mantenimiento y reparación	19,672,809	8,462,804
Comisiones	5,435,347	4,093,520
Electricidad y agua	3,653,536	3,042,717
Seguros	3,209,333	2,974,713
Gastos de limpieza	2,139,934	1,060,486
Licencias TI	2,065,285	3,632,804
Gastos por ejecuciones	1,694,211	1,501,839
Otros ⁽¹⁾	7,135,783	3,517,145
Total	\$ 77,424,923	54,788,766

⁽¹⁾ Incluye gastos como teléfonos, artículos promocionales, permisos, entre otros.

(Continúa)



**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)

Los gastos administrativos por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 se integra como sigue:

	2022
Servicio especializado	\$ 60,803,263
Licencias TI	3,848,221
Otros ⁽¹⁾	1,564,019
Total	\$ 66,215,503

⁽¹⁾ Incluye gastos como consultorías, cuotas y suscripciones, entre otros.

(16) Entidades del grupo-

Participación en subsidiarias-

Las principales actividades de las subsidiarias del Fideicomiso son las siguientes:

Compañía	2022	2021	Actividad principal y ubicación (*)
Fideicomiso DB/1767	100.00%	100.00%	Tenedora de los inmuebles y de las siguientes subsidiarias
Fideicomiso CIB/2981	100.00%	100.00%	Arrendamientos de mini bodegas en diferentes localidades de la Ciudad de México.
Fideicomiso CIB/3541	100.00%	100.00%	Administración de derechos fiduciarios del Fideicomiso CIB/2625
Fideicomiso CIB/2625	100.00%	100.00%	Comprar, arrendar, vender, administrar, subarrendar, remodelar, desarrollar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir.

(*) Ubicadas en la Ciudad de México.

Los juicios y supuestos significativos de Fideicomiso para determinar la existencia de control sobre las compañías subsidiarias, así como aquellas sobre las que ejerce control, fueron los siguientes:

- Fideicomiso mantiene poder sobre las subsidiarias para dirigir sus actividades relevantes.
- Fideicomiso mantiene la exposición o derechos o rendimientos variables procedentes de su involucramiento en las subsidiarias.

(Continúa)



**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)

- c) Fideicomiso mantiene capacidad presente de utilizar su poder sobre las subsidiarias para afectar el monto de los rendimientos que le corresponden como inversionista.

(17) Crédito mercantil y activo intangible-

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

	2022	
Activos adquiridos:		
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	\$	17,344,304
Total de la contraprestación		95,937,391
Crédito mercantil al 31 de diciembre de 2022	\$	78,593,087

El 31 de diciembre de 2022 El Fideicomiso CIB/2981 toma la administración del portafolio inmobiliario conformado por propiedades de terceros que operan bajo la plataforma U-Storage® (operación que ya estaba considerada dentro de la contraprestación antes mencionada), con esto, toma el total control tanto para su administración interna como en su relación con terceros de todo el negocio de minibodegas operado bajo la marca U-Storage ®. El costo total por esta adquisición fue por \$1,445,485.

Por el periodo de siete meses desde el 13 de mayo de 2022 al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso registro ingresos por un total de \$8,679,945 y generaron gastos por \$66,215,503.

De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2022, la Administración estima que los ingresos hubieran sido de \$12,640,814 mientras que los gastos serían por \$91,942,189.

De no haberse producido la adquisición, la Administración estima que los gastos hubieran sido de comisión por administración de inmuebles \$33,834,501, comisión por desarrollo \$16,974,973 y comisión base de \$17,546,467.

Para determinar estas cantidades, la administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2022.

(Continúa)



**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)

El crédito mercantil y otros activos intangibles con vidas útiles indefinidas se revisan para determinar si existen deterioros cuando menos una vez al año. Cuando se realiza una prueba de deterioro, el monto recuperable se determina con referencia al valor presente neto de los flujos de efectivo futuros esperados y al valor razonable menos el costo para su venta, el que resulte mayor.

El monto recuperable de efectivo ha sido determinado con base en cálculos de valor razonable menos costos de disposición. Estos cálculos requieren la utilización de estimaciones, incluyendo las expectativas de la administración del crecimiento futuro de ingresos, costos de operaciones, márgenes de utilidad y flujos de efectivo operativos.

Al 31 de diciembre de 2022 no se reconocieron deterioros de crédito mercantil y la variable más sensitiva de los cálculos es la tasa de descuento.

Los supuestos claves usados en la determinación del importe recuperable se señalan a continuación. Los valores asignados a los supuestos claves representan la evaluación de la Administración de las futuras tendencias en las industrias correspondientes y se basan en fuentes externas como en internas. El valor razonable del activo intangible para la estimación del valor razonable de la marca, se determinó a través del método "relief from royalty" que considera regalías de mercado comparables a la operación de los activos intangibles.

En porcentaje	2022
Tasa de descuento	14.18%
Tasa de crecimiento de valor nominal	2.09%
Tasa de crecimiento presupuestada de crecimiento del EBITDA (promedio para los próximos cinco años)	20%

(18) Instrumentos Financieros –

Valor razonable y administración de riesgos

a) Clasificaciones contables y valor razonable

Los siguientes cuadros muestran el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo el nivel de jerarquía al que pertenecen. No se incluye la información del valor razonable del activo o pasivo financiero no medido a valor razonable si el valor en libros y el valor razonable son razonablemente cercanos, particularmente para la categoría Efectivo y equivalentes de efectivo.

(Continúa)



**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)

	Valor en Libros		Valor Razonable				
	Clasificados a valor razonable	Otros pasivos financieros (CEBUR)	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2022							
Activos financieros medidos a valor razonable							
Instrumentos financieros derivados	423,167	-	423,167	-	423,167	-	423,167
Pasivos financieros no medidos a valor razonable							
Deuda a largo plazo-Instrumentos de deuda Certificados bursátiles fiduciarios	-	(1,156,311,496)	(1,156,311,496)	-	(1,050,341,870)	-	(1,050,341,870)
STORAGE 21V	-	(325,752,057)	(325,752,057)	-	(330,423,636)	-	(325,752,057)
STORAGE 21-2V	-	-	-	-	(164,760,322)	-	(164,760,322)
Pasivo por arrendamiento	(164,760,322)	-	(164,760,322)	-	(164,760,322)	-	(164,760,322)
Total	(164,337,155)	(1,482,063,553)	(1,646,400,708)	-	(1,545,102,661)	-	(1,545,102,661)

	Valor en Libros		Total
	Clasificados a valor razonable	Otros pasivos financieros	
31 de diciembre de 2022			
Activos financieros no medidos a valor razonable			
Efectivo y equivalentes de efectivo	537,089,547	-	537,089,547
Partes relacionadas	5,641,222	-	5,641,222
Deudores diversos	621,804	-	621,804
Cuentas por cobrar	4,825,896	-	4,825,896
Pasivos financieros no medidos a valor razonable			
Proveedores y acreedores diversos	-	(2,519,871)	(2,519,871)
Partes relacionadas	-	(59,740,605)	(59,740,605)
Total	548,178,469	(62,260,476)	488,917,993

(Continúa)



**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)

	Valor en Libros		Valor Razonable				
	Clasificados a valor razonable	Otros pasivos financieros (CEBUR)	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2021							
Activos financieros medidos a valor razonable							
Instrumentos financieros derivados	131,363	-	131,363	-	131,363	-	131,363
Pasivos financieros no medidos a valor razonable							
Deuda a largo plazo-Instrumentos de deuda Certificados bursátiles fiduciarios	-	(1,154,288,677)	(1,154,288,677)	-	(1,116,067,184)	-	(1,116,067,184)
STORAGE 21V	-	(324,620,833)	(324,620,833)	-	(329,957,341)	-	(329,957,341)
STORAGE 21-2V	-	(153,258,456)	(153,258,456)	-	(153,258,456)	-	(153,258,456)
Pasivo por arrendamiento	(153,258,456)						
Total	(153,127,093)	(1,478,909,510)	(1,632,036,603)	-	(1,599,151,618)	-	(1,599,151,618)

	Valor en Libros		Total
	Clasificados a valor razonable	Otros pasivos financieros	
31 de diciembre de 2021			
Activos financieros no medidos a valor razonable			
Efectivo y equivalentes de efectivo	958,801,718	-	958,801,718
Partes relacionadas	675,281	-	675,281
Deudores diversos	678,108	-	678,108
Cuentas por cobrar	5,490,859	-	5,490,859
Pasivos financieros no medidos a valor razonable			
Proveedores y acreedores diversos	-	(54,687,743)	(54,687,743)
Partes relacionadas	-	(16,534,379)	(16,534,379)
Total	965,645,966	(71,222,122)	894,423,844

(Continúa)



**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)

b) Medición de los valores razonables

A continuación, se muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Opciones de tasa de interés	La estimación se realiza mediante el modelo de valuación Black Shcholes y se basa en tasas cotizadas y las expectativas respecto de la variabilidad del precio del activo subyacente.	No aplica

Los instrumentos de opciones de tasa de intereses se revelan en la deuda a largo plazo (nota 12).

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Instrumentos de deuda	Comparación de mercado/flujo de efectivo descontado: El valor razonable se estima considerando (i) precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en mercados que no son activos y (ii) el valor presente de los flujos esperados calculado usando tasas de descuento derivadas de precios cotizados de instrumentos con un vencimiento y una calificación de riesgo similares cotizados en mercados activos, ajustado por un factor de liquidez.	No aplica
Pasivos financieros, préstamos bancarios	Flujos de efectivo descontados: Se estiman los flujos futuros, y la tasa de interés de referencia si es necesario, y se descuentan con una estructura de tasas de interés	No aplica

c) Gestión de riesgo financiero (instrumentos financieros)

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por la tenencia y uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

(Continúa)



**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)

Esta nota de revelación presenta información acerca de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos listados arriba, sus objetivos, políticas y procedimientos para la medición y el manejo del riesgo.

i. Marco de gestión de riesgos

El Administrador y el Comité Técnico del Fideicomiso tiene la responsabilidad de establecer y supervisar el manejo del riesgo financiero. El Comité Técnico ha delegado a la administración del Fideicomiso la responsabilidad de desarrollar y monitorear las políticas de riesgo del Fideicomiso. La administración reporta regularmente al Comité Técnico sus actividades.

Las políticas del manejo de riesgo del Fideicomiso se establecen para identificar y analizar los riesgos que el Fideicomiso enfrenta.

ii. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Fideicomiso.

Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha de reporte, por los instrumentos financieros, se encontraba como sigue:

	2022	2021
Opciones sobre tasa de interés	423,167	131,363
Cuentas por cobrar	6,568,134	6,365,462

Instrumentos Derivados

El Fideicomiso pactó instrumentos derivados con la contraparte: Banco Mercantil del Norte, S.A. la cual se encuentra calificada con BBB según las calificadoras S&P Global Ratings.

iii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

(Continúa)



**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)

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de presentación. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación.

31 de diciembre de 2022	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Mas de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
STORAGE 21V	(1,156,311,496)	(1,733,642,080)	-	(102,298,560)	(102,298,560)	(306,895,680)	(1,222,149,280)
STORAGE 21-2V	(325,752,057)	(429,021,849)	(6,251,366)	(34,382,511)	(40,633,876)	(347,754,097)	-
Pasivos arrendamiento por Proveedores y acreedores diversos	(164,760,332)	(261,871,876)	(3,521,086)	(24,031,349)	(48,184,973)	(70,625,239)	(115,509,229)
Partes relacionadas	(2,519,871)	(2,519,871)	(2,519,871)	-	-	-	-
	(59,740,605)	(59,740,605)	(59,740,605)	-	-	-	-
	(1,709,084,351)	(2,486,796,281)	(69,032,928)	(160,712,420)	(191,117,409)	(725,245,016)	(1,337,658,509)

31 de diciembre de 2021	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	2-12 meses	1-2 años	2-5 años	Mas de 5 años
Pasivos financieros no derivados							
STORAGE 21V	(1,154,288,677)	(1,835,940,640)	-	(102,298,560)	(102,298,560)	(306,895,680)	(1,324,447,840)
STORAGE 21-2V	(324,620,833)	(432,625,925)	(3,320,431)	(22,761,073)	(30,318,787)	(376,225,635)	-
Pasivos arrendamiento por Proveedores y acreedores diversos	(153,258,456)	(153,358,456)	(3,067,169)	(15,335,846)	(18,403,015)	(39,873,198)	(76,679,228)
Partes relacionadas	(54,867,743)	(54,867,743)	(54,867,743)	-	-	-	-
	(16,534,379)	(16,534,379)	(16,534,379)	-	-	-	-
	(1,703,570,088)	(2,493,327,143)	(77,789,722)	(140,395,479)	(151,020,362)	(722,994,513)	(1,401,127,068)

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo netos para los derivados que se liquidan en efectivo y flujos de entrada y de salida de efectivo brutos para los derivados que se liquidan simultáneamente en efectivo bruto.

iv. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(Continúa)



**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)

El Fideicomiso usa derivados para administrar los riesgos de mercado. Todas estas transacciones se valorizan según las políticas establecidas por la administración.

Riesgo de moneda

El Fideicomiso no se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio ya que no realiza operaciones significativas en monedas distintas a la funcional.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso se encuentra expuesto al riesgo de tasa de los diferentes instrumentos financieros que tiene contratados.

Exposición al riesgo de tasas de interés

El perfil de tasas de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses se define como se muestran a continuación:

	Monto nominal	
	2022	2021
Instrumentos referenciados a Pesos		
Cobertura de tasa de interés	\$ 125,000,000	225,000,000
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros	\$ (329,000,000)	(329,000,000)

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

El Fideicomiso no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, y el Fideicomiso tampoco designa derivados como instrumentos de cobertura según un modelo de contabilización de cobertura de valor razonable. Por lo tanto, una variación en el tipo de interés a la fecha de balance no afectaría el resultado.

Análisis de sensibilidad del valor razonable para instrumentos de tasa variable

Históricamente, las tasas de interés han mostrado ciertos niveles de volatilidad. Con base en esta historia observada, de acuerdo al año analizado, el Fideicomiso considera los incrementos / decrementos en las tasas como razonablemente posibles que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



**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)

	TIIE	
	Vigente	Desviación
2022	10.76%	0.50%
2021	5.72%	0.50%

Una variación en las tasas de acuerdo con estos movimientos habría incrementado (disminuido) capital y resultados en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular los tipos de cambio se mantienen constantes.

31 de diciembre de 2022	Resultados	
	Incremento	Decremento
Activos financieros		
Opciones sobre tasa de interés	110,392	(110,419)
	110,392	(110,419)

31 de diciembre de 2022	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Instrumento de deuda Certificados bursátiles fiduciarios STORAGE 21-2V	(3,529,235)	3,529,235
	(3,529,235)	3,529,235

31 de diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Activos financieros		
Opciones sobre tasa de interés	890,809	(46,074)
	890,809	(46,074)

(Continúa)



**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)

31 de diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Instrumento de deuda Certificados bursátiles fiduciarios STORAGE 21-2V	(5,085,706)	5,085,706
	(5,085,706)	5,085,706

Acuerdos maestros de compensación o acuerdos similares

El Fideicomiso suscribe transacciones de derivados con la contraparte con base en un Contrato Marco. En general, este contrato establece que, en caso de existir cantidades pagaderas en la misma moneda por ambas partes, respecto de una o varias operaciones, las dos deudas serán compensadas en un importe neto único pagadero por una de las partes a la otra.

(19) Compromisos y pasivos contingentes-

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos:

- 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.

(Continúa)



**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)

- b) El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvencción, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la etapa de alegatos, por lo que el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 22 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelación preventiva que fueron interpuestas y se tuvo por presentadas mediante auto del pasado 20 de abril del año en curso y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 29 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de p\$2.5 millones. Asimismo, con fecha 9 de noviembre de 2022, ambas partes formulamos alegatos. Adicionalmente, la Parte Actora promovió un amparo adhesivo para reforzar los considerandos de la sentencia que se impugna mismo que se admitió a trámite el pasado 11 de noviembre de 2022. Asimismo, aunque ya fueron listados para ser resueltos los amparos en sesión del pasado 19 de abril de 2023, se determinó por los Magistrados del Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el aplazar la discusión de resolución derivados de que uno de los magistrados solicitó un mayor tiempo de análisis del expediente, por lo que a la fecha de este informe, el asunto aún se encuentra pendiente de ser listado nuevamente para análisis de su resolución, esperando sea listado nuevamente para análisis y resolución en el mes de mayo del año en curso.

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.

(Continúa)



**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)

- c) El 8 de abril de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato de “Compraventa” para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción de \$7,000,000.
- d) El Fideicomiso ha celebrado contratos de prestación de servicios con su administrador, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de administración necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido.

(20) Eventos subsecuentes-

El 27 de enero de 2023, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en la colonia Escandón por un total de \$77,900,000.

El 15 de marzo de 2023, el Fideicomiso formalizó la adquisición del terreno ubicado en Periférico por un total de \$112,700,000.

(21) Adopción de nuevas normas-

Nuevos requerimientos actualmente vigentes-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2023, sin embargo, Fibra Storage no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros consolidados.

La Administración las siguientes normas o modificaciones, sin embargo, no espera que a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1)
1o. de enero de 2023	NIIF 17 Contrato de seguro y modificaciones a las NIIF 17 Contrato por seguro.
	Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)
	Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 8)



Información adicional

Ciudad de México, a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes del
**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria)**

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572** (la “Emisora”) incluya como anexos en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití con fecha 27 de abril de 2023, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, y con fecha 28 de abril de 2022, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto se denominan, los “Estados Financieros Consolidados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados o de los informes de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio de Auditoría

C.P.C. Manuel Jimenez Lara
Representante legal

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Ciudad de México, a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes del
**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios Número CIB/572 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple
División Fiduciaria)**

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del **Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572** (el “Fideicomiso”) y subsidiarias por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 14179 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18343 expedido el 14 de abril de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de Hcalidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.



Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 4 años, y que KPMG ha auditado a el Fideicomiso por 9 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto Vázquez Ortiz', enclosed within a circular scribble.

C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio