



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Tercer Trimestre 2023



Contenido

Resumen del Trimestre	2
Mensaje del Director General	3
Resumen Financiero de Fibra Storage	4
Resumen del Portafolio	5
Portafolio Operativo	6
Portafolio Mismas Propiedades	8
Portafolio en Desarrollo	9
Información Financiera y Bursátil	10
Glosario	11
Eventos Relevantes del Trimestre	12
Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre	12
Métricas Financieras 3T23	13
Información de nuestro Estado de Resultados	19
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera	20
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	22

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 27 de octubre de 2023 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados del tercer trimestre de 2023 (“3T23”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los tres meses y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2022 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.

Nuestro tercer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 37 propiedades, de las cuales 28 se encuentran en operación — 19 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos 9 terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T23 es de 168,183 m², de los cuales 156,412 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 58,602m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 226,785 m².
- Nuestra ocupación terminó en 84.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 82.1% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$333.2 (4.2% TsT y 3.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$280.3 (6.8% TsT y 11.8% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$136.6 millones, de los cuales P\$129.4 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T23 fue de P\$104.9 millones, lo que representa un margen de 76.9% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$72.5 millones (margen EBITDA de 53.1%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$47.9 millones (35.1% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$55.1 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$11.2 millones, en el trimestre.

Mensaje del Director General

FIBRA STORAGE, EN EL MARCO DEL QUINTO ANIVERSARIO DE SU ENTRADA A BOLSA, REPORTA UN TERCER TRIMESTRE DE 2023, CON NIVELES RÉCORD DE OCUPACIÓN Y LA CONCLUSIÓN DE UN PROCESO DE AUMENTO DE CAPITAL, DEL CUAL SE OBTUVIERON RECURSOS PARA CONTINUAR CON EL DESARROLLO DE PROPIEDADES.

A cinco años de la creación de la Fibra y entrada a Bolsa, contamos con un portafolio de 37 propiedades propias, 28 en operación y 9 en desarrollo, con un área bruta rentable (ABR) de 168,183 metros cuadrados y 58,602 metros cuadrados en desarrollo, para alcanzar un total de 226,785 metros cuadrados, con una ocupación récord de 84.1% y tres nuevas sucursales que abrirán en lo que resta del año, además de 15 sucursales con 45,314 metros cuadrados, de propiedades operadas de terceros.

En los meses de agosto y septiembre se llevó a cabo un proceso de aumento de capital, a través del derecho de adquisición preferente para actuales tenedores, con el cual se colocaron 38,017,742 CBFI's y se obtuvieron \$684.3 millones de pesos, que se destinarán al desarrollo de propiedades para seguir creciendo.

En el trimestre, 3 sucursales sobrepasaron el 85% de ocupación con lo que se agregaron al grupo de unidades estabilizadas, ahora el portafolio cuenta con 19 unidades estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Se agregaron 4,085 metros cuadrados netos a los 127,492 metros cuadrados rentados del trimestre anterior, con lo que ya se tienen un total de 131,577 metros cuadrados totales rentados. Con este incremento de área rentada se logró el 84.1% de ocupación, que compara con 82.1% del trimestre pasado. Además del espacio adicional rentado, la tarifa efectiva mensual creció 4.2% con respecto al trimestre anterior llegando a \$333.2 pesos por metro cuadrado rentado.

Durante el trimestre avanzamos en nuestro plan de desarrollo, principalmente en los activos de Río San Joaquín, Lerma II e Insurgentes sur, sucursales que iniciarán operaciones en este año, además de seguir incrementando metros cuadrados rentables en algunas de las sucursales operativas.

Los ingresos totales del trimestre alcanzaron los P\$136.6 millones, con un crecimiento de 17.1% con respecto al año anterior, el ingreso operativo neto (NOI) fue de P\$104.9 millones, 76.9% sobre los ingresos, el EBITDA de P\$72.5 millones, con un crecimiento de 25.9% con respecto al año pasado representando un 53.1% sobre los ingresos y un flujo operativo neto (FFO) de P\$47.9 millones, 35.1% sobre los ingresos. El valor de las propiedades de inversión alcanzó la cifra de P\$6,513.0 millones, 23.8% mayor que el año anterior, que incluye una plusvalía en el trimestre de \$55.1 millones.

Agradezco mucho a todos nuestros clientes y a nuestros inversionistas por su confianza y apoyo en el aumento de capital, con lo que seguiremos creciendo de forma rentable.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	3T23	2T23*	3T22	Δ% TsT (3T23 vs. 2T23)	Δ% AsA (3T23 vs. 3T22)
P\$					
Ingresos Totales ¹	136,551,511	127,018,910	116,602,119 ¹	7.5%	17.1%
NOI	104,941,620	96,753,398	87,858,631	8.5%	19.4%
EBITDA	72,521,130	62,717,082	57,596,338	15.6%	25.9%
FFO ²	47,923,242	36,723,533	42,634,844	30.5%	12.4%
Utilidad Neta	107,239,010	80,339,186	120,252,870	33.5%	(10.8%)

¹ Se incluye P\$2.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T22.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$11.2 millones, P\$10.2 millones y P\$22.1 millones en el 3T23, 2T23 y 3T22, respectivamente.

* Ver referencia página 13.

Indicadores Financieros	3T23	2T23	3T22	Δ% TsT (3T23 vs. 2T23)	Δ% AsA (3T23 vs. 3T22)
P\$					
Efectivo y equivalentes de efectivo	842,905,367	189,712,169	652,609,442	344.3%	29.2%
Impuestos por recuperar	205,017,805	192,796,219	199,083,272	6.3%	3.0%
Propiedades de Inversión	6,513,037,884	6,294,784,045	5,261,215,610	3.5%	23.8%
Total Activo	7,709,189,834	6,863,125,493	6,252,253,737	12.3%	23.3%
Pasivo por Arrendamiento	157,912,743	160,325,982	155,082,968	(1.5%)	1.8%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	5,966,671,572	5,113,515,985	4,484,937,875	16.7%	33.0%

Resumen del Portafolio

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

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

No.	Sucursal	Situación	Ubicación	No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Circuito	Estabilizada	CDMX	20	Anzures	En estabilización	CDMX
2	Cuajimalpa	Estabilizada	CDMX	21	Condesa	En estabilización	CDMX
3	Del Valle	Estabilizada	CDMX	22	Lindavista	En estabilización	CDMX
4	Imán	Estabilizada	CDMX	23	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
5	Periférico	Estabilizada	CDMX	24	México-Tacuba	En estabilización	CDMX
6	Roma	Estabilizada	CDMX	25	Narvarte	En estabilización	CDMX
7	San Antonio	Estabilizada	CDMX	26	Revolución	En estabilización	CDMX
8	Santa Fe	Estabilizada	CDMX	27	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
9	Tepeyac	Estabilizada	CDMX	28	Interlomas	En estabilización	EDOMEX
10	Tlalpan 949	Estabilizada	CDMX	29	Añil	Terreno	CDMX
11	Universidad	Estabilizada	CDMX	30	Cuemanco	Terreno	CDMX
12	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX	31	Escandón	Terreno	CDMX
13	Mariano Otero ^{1 2}	Estabilizada	GDL	32	Insurgentes Sur	Terreno	CDMX
14	Lerma	Estabilizada	EDOMEX	33	Periférico 3421	Terreno	CDMX
15	Paseo Interlomas	Estabilizada	EDOMEX	34	Picacho-Ajusco	Terreno	CDMX
16	Aviación ²	Estabilizada	GDL	35	Plutarco	Terreno	CDMX
17	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL	36	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
18	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL	37	Lerma II	Terreno	EDOMEX
19	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP				

Portafolio Mismas Propiedades

¹ FIBRA Storage adquirió los derechos de arrendamiento de esta sucursal.

² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

Al cierre del 3T23, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 226,785m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 3T23 están valuadas en P\$6,513 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$745.3 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	3T23	2T23
Activos/propiedades	6,361,681,041	6,143,427,202
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	151,356,843	151,356,843
Total Propiedades de Inversión	6,513,037,884	6,294,784,045
Intereses capitalizados durante el periodo	11,255,567	10,217,454

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

Portafolio Operativo

Al cierre del 3T23 teníamos veintiocho propiedades en operación: diecinueve estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	168,183	168,333	168,395	156,656	150,341	11.9%	(0.1%)
GLA Disponible (m ²).	156,412	155,233	151,462	148,331	147,056	6.4%	0.8%
GLA Ocupado (m ²).	131,577	127,492	120,561	118,351	113,949	15.5%	3.2%
Move In (m ²)	22,626	21,094	19,410	19,828	18,512	22.2%	7.3%
Move In neto (m ²)	4,085	6,931	2,210	4,402	3,950	3.4%	(41.1%)
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	84.1%	82.1%	79.6%	79.8%	77.5%	664 pbs	199 pbs
Bodegas Disponibles	16,366	16,252	15,943	15,711	15,691	4.3%	0.7%
Bodegas Ocupadas	13,844	13,328	12,718	12,402	11,913	16.2%	3.9%
Move In (Bodegas)	2,205	1,920	1,858	1,936	1,809	21.9%	14.8%
Move In neto (Bodegas)	516	610	316	489	369	39.8%	(15.4%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	84.6%	82.0%	79.8%	78.9%	75.9%	867 pbs	258 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	333.2	319.7	330.8	323.9	323.6	3.0%	4.2%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	280.3	262.5	263.3	258.5	250.8	11.8%	6.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	43,847	40,755	39,886	38,340	36,877	18.9%	7.6%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	346.3	330.3	325.8	325.6	322.0	7.5%	4.8%

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

(1) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

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

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

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

** Considera el nuevo portafolio de sucursales Guardabax

Mezcla de clientes

Terminamos el tercer trimestre con 13,844 clientes en la FIBRA. El 78.7% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Antigüedad de clientes

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos al cierre del trimestre es de 27.2 meses.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,085 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.8% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

CAPEX

Durante el 3T23 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$22.3 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

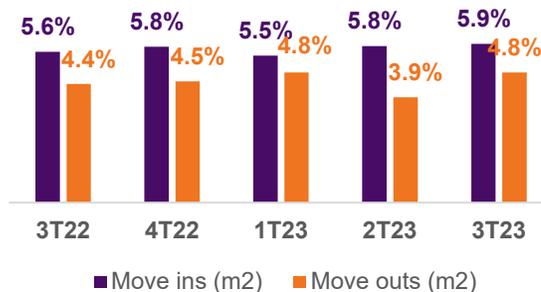
Gráfica 1 –GLA Disponible, ocupado y ocupación

GLA Disponible, ocupado y ocupación (fdP) - Miles (m²)



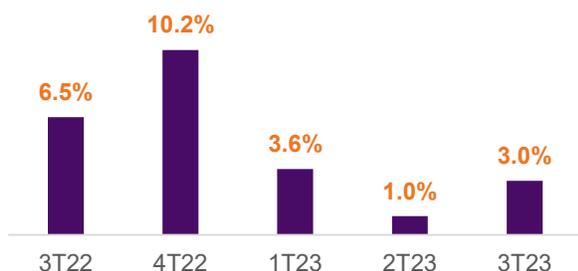
Gráfica 2 – Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)

Move in y Move out del Portafolio Operativo



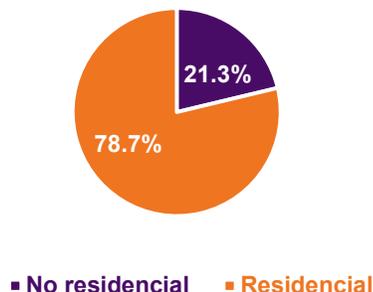
Gráfica 3 – Tarifa Portafolio Operativo

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



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Clientes actuales al 3T23



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



Portafolio Mismas Propiedades

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,304	33,347	33,336	33,336	33,336	(0.1%)	(0.1%)
GLA Disponible (m ²)	33,304	33,347	33,336	33,336	33,336	(0.1%)	(0.1%)
GLA Ocupado (m ²)	28,891	28,542	27,654	28,102	28,190	2.5%	1.2%
Move In (m ²)	3,866	3,410	2,904	2,831	3,128	23.6%	13.4%
Move In neto (m ²)	350	888	(449)	(88)	61	471.4%	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	86.8%	85.6%	83.0%	84.3%	84.6%	219 pbs	116 pbs
Bodegas Disponibles	3,080	3,086	3,086	3,087	3,087	(0.2%)	(0.2%)
Bodegas Ocupadas	2,676	2,608	2,529	2,521	2,501	7.0%	2.6%
Move In (Bodegas)	360	306	277	281	284	26.8%	17.6%
Move In neto (Bodegas)	68	79	8	20	(6)	NA	(13.9%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	86.9%	84.5%	82.0%	81.7%	81.0%	587 pbs	237 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	357.9	344.5	350.8	341.1	337.8	5.9%	3.9%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	310.5	294.9	291.0	287.5	285.7	8.7%	5.3%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	10,340	9,834	9,701	9,585	9,523	8.6%	5.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	356.9	338.1	336.5	342.8	339.7	5.1%	5.6%

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

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

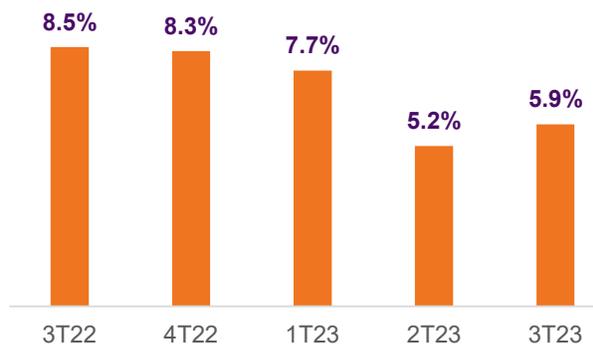
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

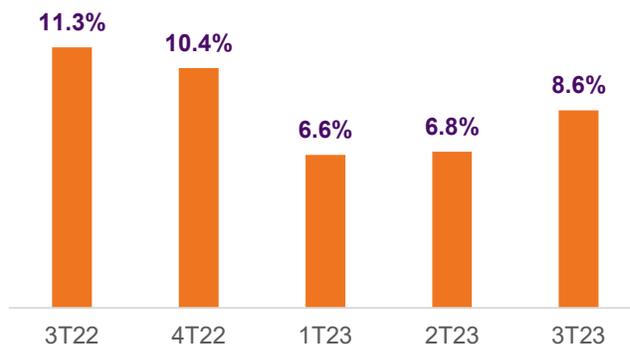
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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

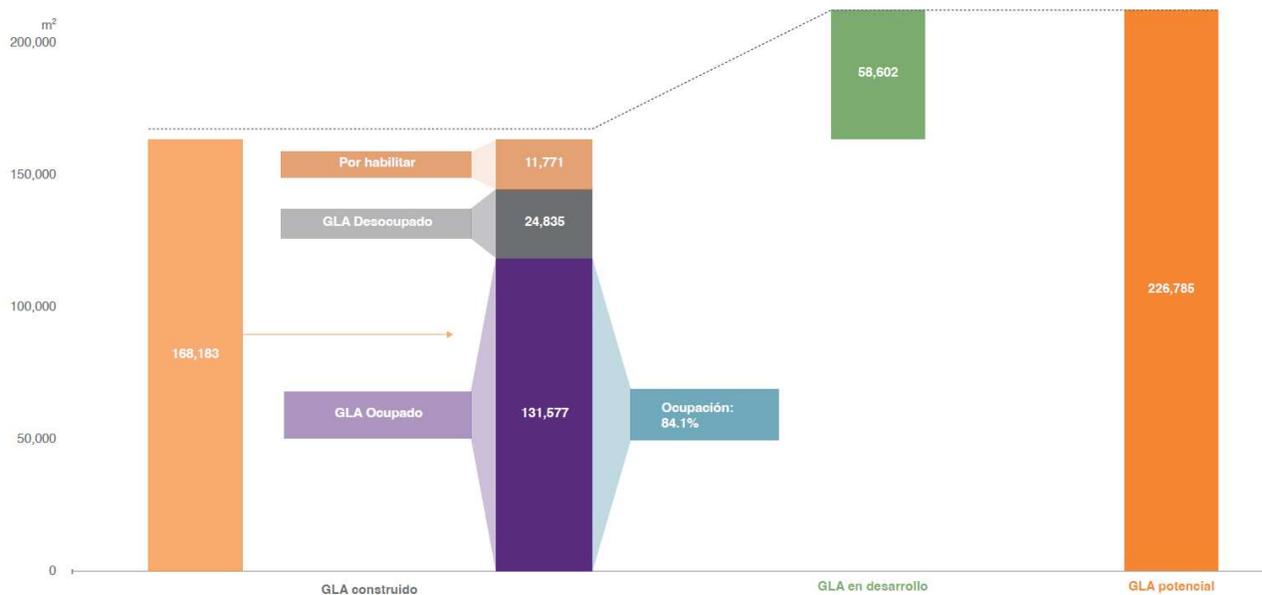


Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 58,602 m², una vez completado representará un incremento de 34.8% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 11,771 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2023 y 2024. Estimamos un CAPEX de P\$849 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 3T23 incurrimos en CAPEX P\$39 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



Por habilitar significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m² para su habilitación. Adicional, no se tomó en cuenta el GLA del terreno identificado como Imán.

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22
Precio de CBFI (P\$)	17.75	17.35	17.80	17.25	15.79
CBFIs en circulación	264,462,322	223,127,497	223,258,204	223,292,984	222,836,633
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	-	341,778	237,726	176,291	111,763
CBFIs en tesorería ¹	35,537,678	76,530,725	76,530,725	76,530,725	77,051,604
FFO por CBFI (P\$)	0.18	0.15	0.23	0.23	0.19
NAV por CBFI ² (P\$)	21.5	21.6	21.4	20.1	19.0
P/BV	0.79x	0.76x	0.79x	0.82x	0.78x

Cifras históricas

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

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

Indicadores *	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% AsA (3T23 vs. 2T23)	Δ% TsT (3T23 vs. 3T22)
GLA Construido (m ²)	168,183	168,333	168,395	156,656	150,341	11.9%	(0.1%)
GLA Disponible (m ²)	156,412	155,233	151,462	148,331	147,056	6.4%	0.8%
Total Estabilizada (m ²)	104,720	95,879	67,197	57,276	51,332	104.0%	9.2%
Total Por Estabilizar (m ²)	51,692	59,354	84,265	91,055	95,723	(46.0%)	(12.9%)
GLA Ocupado (m ²)	131,577	127,492	120,561	118,351	113,949	15.5%	3.2%
Ocup. Estabilizada (m ²)	92,910	84,384	58,088	50,470	43,844	111.9%	10.1%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	38,667	43,108	62,473	67,881	70,105	(44.8%)	(10.3%)
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	84.1%	82.1%	79.6%	79.8%	77.5%	664 pbs	199 pbs
Ocupación (% - Unidades)	84.6%	82.0%	79.8%	78.9%	75.9%	867 pbs	258 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	333.2	319.7	330.8	323.9	323.6	3.0%	4.3%
RevPaM (P\$) ⁽³⁾	280.3	262.5	263.3	258.5	250.8	11.8%	6.8%

*Cifras históricas

⁽¹⁾ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

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

Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 07 de julio de 2023, FIBRA Storage Anuncia la colocación y circulación de CBFIs de su tesorería. [Ver.](#)
- El 28 de julio de 2023, FIBRA Storage Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2023. [Ver.](#)
- El 04 de agosto de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Colocación y Circulación de CBFIs de su Tesorería del Fondo de Recompra. [Ver.](#)
- El 10 de agosto de 2023, FIBRA Storage Anuncia Al Público Inversor sobre la Ratificación de su Auditor Externo. [Ver.](#)
- El 14 de agosto de 2023, Aviso de Derecho de Adquisición Preferente. [Ver.](#)
- El 25 de agosto de 2023, FIBRA Storage Proporciona al Público Inversor Traducción de su Aviso de Derecho de Adquisición Preferente. [Ver.](#)
- El 12 de septiembre de 2023, FIBRA Storage da Aviso de Terminación y Resultados de la Primera Ronda y Aviso de Inicio de la Segunda Ronda. [Ver.](#)
- El 15 de septiembre de 2023, FIBRA Storage la Adquisición de un Terreno Identificado “Picacho Ajusco”. [Ver.](#)
- El 26 de septiembre de 2023, FIBRA Storage da Aviso de la Finalización y de los Resultados de la Segunda Ronda. [Ver.](#)
- El 27 de septiembre de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Colocación y Circulación de CBFIs de su Tesorería Derivados del Derecho de Adquisición Preferente. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 06 de octubre de 2023, FIBRA Storage Anuncia la Apertura de la Nueva Sucursal Denominada “Río San Joaquín”. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

✉ contacto@fibrastorage.com.mx

Métricas Financieras 3T23

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros Consolidados y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

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

Por los períodos trimestrales del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022

	Histórico	
	3T23	3T22*
Total de ingresos	136,551,511	116,602,119 ¹
(-) Gastos operativos	23,457,772	19,391,896
(-) Gasto predial	1,990,048	1,747,227
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	6,162,071	5,159,969
Ingreso Operativo Neto (NOI)	104,941,620	87,858,631
<i>Margen NOI</i>	76.6%	77.0% ¹
Utilidad neta consolidada	107,239,010	120,252,870
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	55,117,075	60,145,077
(+) Depreciación	570,656	42,309
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(25,990,610)	(5,060,601)
(+/-) Otros	-	(2,444,396)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,162,071)	(5,159,969)
EBITDA	72,521,130	57,596,338
<i>Margen EBITDA</i>	53.1%	50.5% ¹
Utilidad neta consolidada	107,239,010	120,252,870
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	55,117,075	60,145,077
(+) Depreciación	570,656	42,309
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,735)	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	206,987	(11,096,628)
(+/-) Otros	-	(2,444,396)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,162,071)	(5,159,969)
FFO¹	47,923,242	42,634,844
<i>Margen FFO</i>	35.1% ³	37.3% ³
(+) Otros ⁴	6,162,071	7,604,365
AMEFIBRA FFO	54,085,313	50,239,209

	Histórico	
	3T23	3T22*
Total de ingresos	136,551,511	116,602,119 ¹
(-) Gastos de las propiedades ²	31,609,891	26,299,092
Ingreso Operativo Neto (NOI)	104,941,620²	87,858,631²
<i>Margen NOI</i>	76.9%	77.0%
(-) Gasto corporativo total	32,420,490	30,262,293
EBITDA	72,521,130	57,596,338
<i>Margen EBITDA</i>	53.1%	50.5% ¹
(-) Gastos de financiamiento	24,597,888	14,961,494
FFO	47,923,242	42,634,844
<i>Margen FFO</i>	35.1%	37.3%
(+) Otras partidas	6,162,071	7,604,365
AMEFIBRA FFO	54,085,313	50,239,209

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

² Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA Storage durante el periodo.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$11.2 millones y P\$10.2 millones en el 3T23 y 3T22, respectivamente.

⁴ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

*Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2022

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T23	2T23*	1T23*	4T22	3T22**
Total de ingresos	136,551,511	127,018,910	124,578,307 ¹	118,289,644 ¹	116,602,119 ¹
(-) Gastos operativos	23,457,772	22,215,354	20,718,102	18,660,310	19,391,896
(-) Gasto predial	1,990,048	1,990,049	1,943,523	1,775,808	1,747,227
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	6,162,071	6,060,109	6,103,562	4,619,453	5,159,969
Ingreso Operativo Neto (NOI)	104,941,620	96,753,398	95,272,252²	91,121,848²	87,858,631²
<i>Margen NOI</i>	76.6%	76.2%	76.8%²	78.4%²	77.0%²
Utilidad neta consolidada	107,239,010	80,339,186	323,170,870	277,824,201	120,252,870
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	55,117,075	39,108,162	260,799,157	207,774,798	60,145,077
(+) Depreciación	570,656	573,869	575,005	579,681	42,309
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(25,990,610)	(26,972,298)	(9,289,429)	(4,534,507)	(5,050,601)
(+/-) Otros	-	-	(540,868)	(2,112,225)	(2,444,396)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(6,162,071)	(6,060,109)	(6,103,562)	(4,619,453)	(5,159,969)
EBITDA	72,521,130	62,717,082	65,591,717	68,431,913	57,596,338
<i>Margen EBITDA</i>	53.1%	49.4%	52.9%²	58.9%²	50.5%²
Utilidad neta consolidada	107,239,010	80,339,186	323,170,870	277,824,201	120,252,870
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	55,117,075	39,108,162	260,799,157	207,774,798	60,145,077
(+) Depreciación	570,656	573,869	575,005	579,681	42,309
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,735)	(1,185,736)	(1,608,902)	403,163	(1,185,735)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	206,987	(206,987)	-	(11,708,503)	(11,096,628)
(+/-) Otros	-	-	(540,868)	(2,112,225)	(2,444,396)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(6,162,071)	(6,060,109)	(6,103,562)	(4,619,453)	(5,159,969)
FFO	47,923,242	36,723,533	57,911,190	51,785,740	42,634,844
<i>Margen FFO</i>	35.1%³	28.9%	46.7%¹	44.6%¹	37.3%¹
(+) Otras partidas	6,162,071	6,060,109	6,644,430	6,731,678	7,604,365
AMEFIBRA FFO	54,085,313	42,783,642	64,555,620	58,517,418	50,239,209

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22**
Total de ingresos	136,551,511	127,018,910	124,578,307	118,289,644	116,602,119
(-) Gastos de las propiedades ⁵	31,609,891	30,265,512	28,765,187	25,055,571	26,299,092
Ingreso Operativo Neto (NOI)	104,941,620²	96,753,398	95,272,252	91,121,848	87,858,631
<i>Margen NOI</i>	76.9%	76.2%	76.8%	78.4%	77.0%
(-) Gasto corporativo total	32,420,490	34,036,316	29,680,535	22,689,935	30,262,293
EBITDA	72,521,130	62,717,082	65,591,717	68,431,913	57,596,338
<i>Margen EBITDA</i>	53.1%	49.4%	52.9%	58.9%	50.5%
(-) Gastos de financiamiento ³	24,597,888	25,993,549	7,680,527	16,646,173	14,961,494
Fondos de las Operaciones (FFO)	47,923,242	36,723,533	57,911,190	51,785,740	42,634,844
<i>Margen FFO</i>	35.1%	28.9%	46.7%	44.6%	37.3%
(+) Otras partidas	6,162,071	6,060,109	6,644,430	6,731,678	7,604,365
AMEFIBRA FFO	54,085,313	42,783,642	64,555,620	58,517,418	50,239,209

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

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$11.2 millones, P\$10.2 millones, P\$23.1 millones, P\$21.2 millones y P\$22.1 millones en el 3T23, 2T23, 1T23, 4T22 y 3T22, respectivamente.

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

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

*Ver referencia en página 13.

**Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2022

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2023 y 2022 (históricos)

	Histórico	
	9M23	9M22*
Total de ingresos	388,148,728 ¹	328,337,442 ¹
(-) Gastos operativos	66,391,228	57,239,624
(-) Gasto predial	5,923,620	5,220,112
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	18,325,742	12,776,493
Ingreso Operativo Neto (NOI)	296,967,270	250,352,107¹
<i>Margen NOI</i>	76.6%	76.9% ¹
Utilidad neta consolidada	510,749,066	139,513,535
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	355,024,394	(2,028,154)
(+) Depreciación	1,719,530	132,333
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(62,252,337)	(21,483,881)
(+/-) Otros	(540,868)	(2,749,106)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(18,325,742)	(12,776,493)
EBITDA	200,829,929	147,632,304
<i>Margen EBITDA</i>	51.8% ¹	45.3% ¹
Utilidad neta consolidada	510,749,066	139,513,535
(-/+ Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	355,024,394	(2,028,154)
(+) Depreciación	1,719,530	132,333
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(3,980,373)	(3,413,305)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	-	(30,102,843)
(+/-) Otros	(540,868)	(2,749,106)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(18,325,742)	(12,776,493)
FFO¹	142,557,965	99,458,885
<i>Margen FFO</i>	36.8% ³	30.5%
(+) Otros ⁵	18,866,610	15,525,599
AMEFIBRA FFO	161,424,575	114,984,484

	Histórico	
	9M23	9M22*
Total de ingresos	388,148,728 ¹	328,337,442 ¹
(-) Gastos de las propiedades ²	90,640,590	75,236,229
Ingreso Operativo Neto (NOI)	296,967,270¹	250,352,107¹
<i>Margen NOI</i>	76.6% ¹	76.9% ¹
(-) Gastos corporativos total	96,137,341	102,719,803
EBITDA	200,829,929	147,632,304
<i>Margen EBITDA</i>	51.8% ²	45.3% ¹
(-) Gastos de financiamiento	58,271,964	48,172,419
FFO	142,557,965	99,458,885
<i>Margen FFO</i>	36.8% ²	30.5%
(+) Otras partidas	18,866,610	15,525,599
AMEFIBRA FFO	161,424,575	114,984,484

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

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

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

⁴ Rentas facturadas de arrendadores terceros a FIBRA durante el 9M23 y 9M22.

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 9M23 y 9M22.

* Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2022

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	3T23	%	2T23	%	1T23	%	4T22	%	3T22	%
Gasto propiedades	31,609,891	49.4%	30,265,512	47.1%	28,103,165	52.3%	25,055,571	52.5%	26,299,092	46.5%
Gasto corporativo	25,884,322	40.4%	28,043,864	43.6%	23,720,131	41.1%	19,720,728	41.3%	25,192,714	44.5%
Gasto desarrollo	6,536,168	10.2%	5,992,452	9.3%	5,949,404	11.1%	2,969,207	6.2%	5,069,579	9.0%
Total	64,030,281	100%	64,301,828	100%	57,772,700	100%	47,745,506	100%	56,561,385	100%

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T23	3T22	9M23	9M22
AMEFIBRA FFO	54,085,313	50,239,209	161,424,575	114,984,484
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	74,451,188	(36,675,476)	58,490,446	39,052,099
Intereses a favor y a cargo devengados	73,601,763	(18,106,134)	58,438,633	48,195,459
Provisiones y pasivos acumulados	849,425	(18,569,342)	51,813	(9,143,360)
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(3,242,590)	34,840,768	(7,336,418)	(30,291,166)
Cuentas por cobrar, neto	(740,337)	5,196,195	(1,106,958)	612,938
Partes relacionadas	(4,786,333)	(12,935,160)	2,268,434	(19,736,080)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(12,221,586)	3,776,052	(26,125,263)	(4,119,946)
Pagos anticipados	(2,315,389)	1,497,182	(8,643,150)	(2,535,231)
Depósitos en garantía	-	515,107	-	515,107
Proveedores y acreedores diversos	(5,216,570)	12,636,734	2,450,261	(30,424,074)
Intereses por pagar	23,479,935	24,305,085	24,822,784	25,202,230
Anticipos de clientes	(1,442,310)	(150,427)	(1,002,526)	193,890
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	125,293,911	48,404,501	212,578,603	123,745,417

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T23	3T22	9M23	9M22
Utilidad consolidada IFRS	107,239,010	120,252,870	510,749,066	139,513,535
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(55,117,075)	(60,145,077)	(355,024,394)	2,028,154
Depreciación AI (IAS 40)	15,870	42,309	55,172	132,333
Amortización de costos capitalizados en AI	-	-	-	-
Pérdidas/Reversiones Deterioro	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de AI	-	-	-	-
Costos transaccionales Combinación de Negocios	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad y diferidos	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	1,185,735	1,185,735	3,980,373	3,413,305
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	206,987	(11,096,628)	-	(30,102,843)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	554,786	-	1,664,358	-
Costo del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o servicios de obra.	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs	-	-	-	-
Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores.	-	-	-	-
FFO AMEFIBRA	54,085,313	50,239,209	161,424,575	114,984,484

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$129.4 millones. Esto representa un incremento de 8.2 % TsT como sigue:

- Nuestra tarifa *efectiva mensual* termina el trimestre con un incremento del 4.2% con respecto al trimestre anterior (3.0% AsA), debido a la estrategia de tarifas que se ha implementado.
- El llenado de bodegas de nuestro portafolio, este trimestre hubo una absorción neta del área rentada de 4,085m².

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$25.4 millones que representa un incremento de 5.1% con respecto al trimestre anterior. El gasto más representativo es el de mantenimiento a las sucursales de nuestro portafolio.

Gastos corporativos

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$32.4 millones, un decremento de 4.7% TsT, los gastos principales son: legales, de auditoría, contables, honorarios, fiscales, siendo el principal gasto el servicio especializado.

Rubro (P\$)	3T23	2T23	Δ% TsT (3T23 vs. 2T23)
Ingresos por Arrendamiento	129,380,386	119,604,201	8.2%
Otros Ingresos	7,171,125	7,414,709	(3.3%)
Total Ingresos	136,551,511	127,018,910	7.5%
Gastos Operativos (más Predial)	25,447,820	24,205,403	5.1%
NOI	104,941,620	96,753,398	8.5%
Gastos corporativos (excl. Depreciación)	32,420,490	34,036,316	(4.7%)
EBITDA	72,521,130	62,717,082	15.6%

Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	3T23	2T23	Variación	Δ% (3T23 vs. 2T23)
Efectivo y equivalentes de efectivo	842,905,367	189,712,169	653,193,198	344.3%
Impuestos por recuperar	205,017,805	192,796,219	12,221,586	6.3%
Propiedades de Inversión	6,513,037,884	6,294,784,045	218,253,839	3.5%
Total Activo	7,709,189,834	6,863,125,493	846,064,341	12.3%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	5,966,671,572	5,113,515,985	853,155,587	16.7%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$653 millones durante el trimestre, principalmente se debió al aumento de Capital a través del Derecho de Adquisición Preferente para los actuales tenedores por P\$684 millones.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$205 millones, de los cuales P\$202 corresponden a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por el desarrollo.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$6,513 millones, registrando un incremento trimestral de P\$218 millones. El incremento está explicado principalmente por las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage, adquisición de un terreno y CAPEX de desarrollo.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$853 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) aumento de Capital a través del Derecho de Adquisición Preferente, y ii) la utilidad del periodo.

Apalancamiento

El nivel de apalancamiento al 30 de septiembre de 2023 es de 22.6% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2023, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(14,379,241)
Total de deuda a largo plazo				1,485,620,759
Intereses por pagar (devengados)				33,076,228
Total de deuda				1,518,696,987

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

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

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

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda al 30 de septiembre de 2023:

Cumplimiento de covenants	STORAGE	Límite	
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	19.89%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	4.7x	Mayor o igual al 1.5x	Cumple ✓

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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

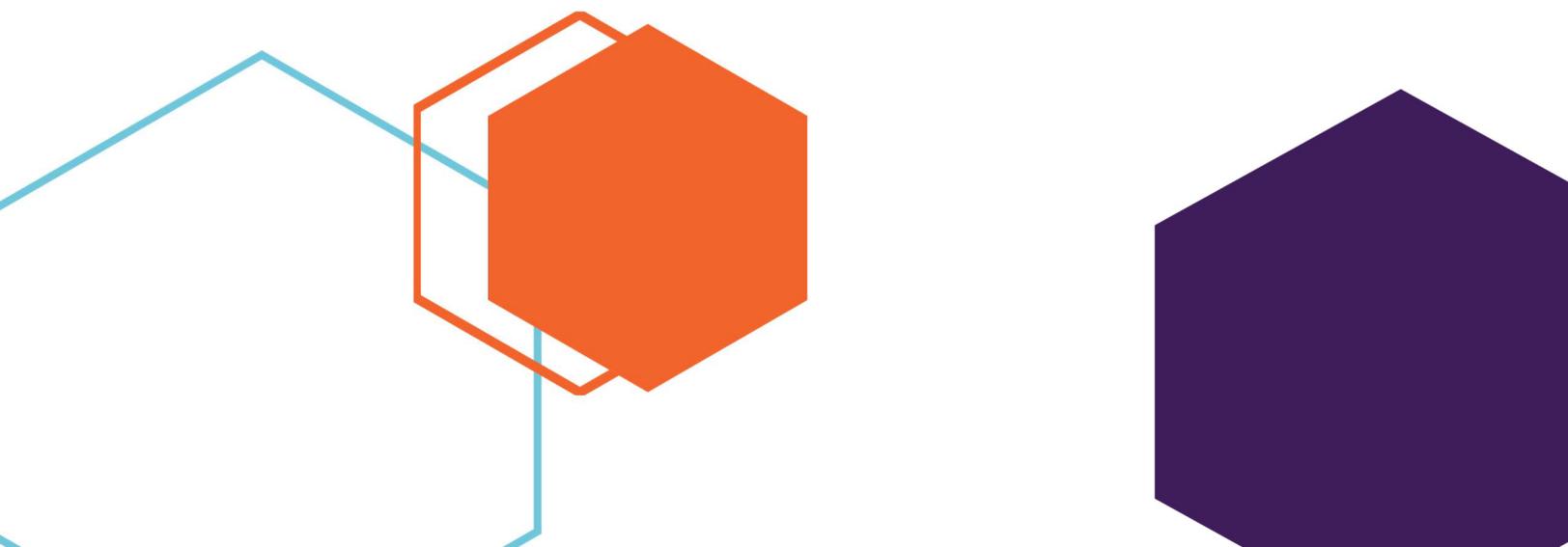
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.91x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	19.89%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T23} Activos Líquidos al cierre del trimestre	842,905,367	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	205,017,805	Deuda Bursátil	1,533,076,228
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	190,987,807	Deuda Financiera	1,533,076,228
LR _{3T23} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	7,709,189,834
TOTAL Recursos	1,238,910,979		
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	142,508,559		
PP _{4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
KP _{4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP _{4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	167,863,000		
TOTAL Usos	317,038,225		
P4T = Próximos cuatro trimestres estimados. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Tercer Trimestre 2023



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2023 y por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 842,905,367	537,089,547
Cuentas por cobrar, neto		5,932,854	4,825,896
Partes relacionadas	6	2,790,491	5,641,222
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	205,017,805	178,892,542
Pagos anticipados		12,448,115	3,804,965
Total de activo circulante		1,069,094,632	730,254,172
Activo no circulante:			
Instrumentos financieros derivados		\$ -	423,167
Mobiliario y equipo, neto		90,753	145,926
Propiedades de inversión	9	6,513,037,884	5,620,290,853
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	9	7,508,950	7,965,362
Activos por arrendamientos	13	8,876,578	10,540,938
Crédito mercantil	8	78,603,089	78,593,087
Activo intangible	8	28,773,443	17,344,304
Depósitos en garantía	9	3,204,505	70,729,175
Total de activo no circulante		6,640,095,202	5,806,032,812
Total Activo		\$ 7,709,189,834	6,536,286,984
Pasivo circulante:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	10,769,491	7,500,578
Proveedores y acreedores diversos		38,535,742	2,519,871
Provisiones y pasivos acumulados		15,274,505	13,158,566
Distribuciones por pagar		-	80,836,044
Intereses por pagar	10	33,076,228	8,253,444
Partes relacionadas	6	-	59,740,605
Depósitos en garantía		707,312	707,312
Anticipo de clientes		11,390,973	12,393,499
Total de pasivo circulante		\$ 109,754,251	185,109,919
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	147,143,252	157,259,744
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,485,620,759	1,482,063,553
		1,623,764,011	1,639,323,297
Total Pasivo		\$ 1,742,518,262	1,824,433,216
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso		\$ 3,734,008,742	2,989,940,004
Utilidades retenidas		2,232,662,830	1,721,913,764
Total Patrimonio del Fideicomiso		5,966,671,572	4,711,853,768
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 7,709,189,834	6,536,286,984

Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Pesos)

	Nota	Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 366,288,568	313,685,948	129,380,386	107,697,826
Otros		21,860,160	14,651,494	7,171,125	8,904,293
Total de ingresos		388,148,728	328,337,442	136,551,511	116,602,119
Gastos generales:					
Gastos administrativos		79,943,637	74,348,510	27,419,727	26,038,763
Operativos		66,391,228	57,239,624	23,457,772	19,391,896
Comisiones y honorarios	6	13,398,271	27,978,788	4,138,801	4,067,360
Predial		5,923,620	5,220,112	1,990,048	1,747,227
Depreciación por derechos de uso		1,664,358	-	554,786	-
Depreciación		55,172	132,333	15,870	42,309
Otros		2,795,433	392,505	861,962	156,170
Total de gastos generales		170,171,719	165,311,872	58,438,966	51,443,725
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	355,024,394	(2,028,154)	55,117,075	60,145,077
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(78,906,106)	(51,910,584)	(29,992,223)	(16,542,657)
Ingreso por intereses		20,467,473	3,715,125	5,304,343	1,563,477
Ganancia en cambios, neta		166,669	22,040	89,992	17,686
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(3,980,373)	(3,413,305)	(1,185,735)	(1,185,735)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	30,102,843	(206,987)	11,096,628
Costo financiero, neto		(62,252,337)	(21,483,881)	(25,990,610)	(5,050,601)
Utilidad neta consolidada		\$ 510,749,066	139,513,535	107,239,010	120,252,870

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

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2022		\$ 2,869,984,046	1,364,038,649	4,234,022,695
Aumento de patrimonio	12	113,154,417	-	113,154,417
Recompra de CBFIs	12	(1,752,772)	-	(1,752,772)
Utilidad neta consolidada		-	139,513,535	139,513,535
Saldos al 30 de septiembre de 2022		\$ 2,981,385,691	1,503,552,184	4,484,937,875
Saldo al 31 de diciembre de 2022		2,989,940,004	1,721,913,764	4,711,853,768
Aumento de patrimonio	12	745,937,927	-	745,937,927
Efecto de recolocación de CBFIs	12	883,539	-	883,539
Recompra de CBFIs	12	(2,752,728)	-	(2,752,728)
Utilidad neta consolidada		-	510,749,066	510,749,066
Saldos al 30 de septiembre de 2023		\$ 3,734,008,742	2,232,662,830	5,966,671,572

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

	Nota	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del periodo	\$	510,749,066	139,513,535
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		1,664,358	-
Depreciación		55,172	132,333
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(355,024,394)	2,028,154
Efecto de valuación de instrumentos financieros		3,980,373	3,413,305
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	(30,102,843)
Intereses a favor		(20,467,473)	(3,715,125)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		78,906,106	51,910,584
Subtotal		219,863,208	163,179,943
Cuentas por cobrar, neto		(1,106,958)	612,938
Partes relacionadas		2,268,434	(19,736,080)
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(26,125,263)	(4,119,946)
Pagos anticipados		(8,643,150)	(2,535,231)
Proveedores y acreedores diversos		2,450,261	(30,424,074)
Provisiones y pasivos acumulados		51,813	(9,143,360)
Depósitos en garantía		-	25,202,230
Intereses por pagar		24,822,784	515,107
Anticipos de clientes		(1,002,526)	193,890
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		212,578,603	123,745,417
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(387,242,106)	(270,394,969)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(44,639,116)	(28,655,453)
Adquisición de marcas		(11,429,139)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	30,102,843
Intereses cobrados		20,467,473	3,715,125
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(422,842,888)	(265,232,454)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(210,264,285)	(141,487,037)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas		(80,836,044)	(77,401,524)
Aumento de patrimonio	12	685,202,895	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(2,752,728)	(1,752,772)
Intereses pagados		(67,208,032)	(72,774,450)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(18,325,986)	(12,776,493)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		516,080,105	(164,705,239)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		305,815,820	(306,192,276)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		537,089,547	958,801,718
Al final del periodo	\$	842,905,367	652,609,442
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFi's emitidos	12	-	113,154,417

*Incluye desarrollo para futuras propiedades de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

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

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

La información financiera consolidada intermedios condensados al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2981”) y al 50% del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/2625”) ya que el Fideicomiso DB/1767, es a su vez tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso CIB/3541”)

(2) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2022 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados.

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

b) Bases de medición-

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

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

c) Moneda funcional y de informe-

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

(3) Principales políticas contables-

(a) Propiedades de inversión-

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

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

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable de las inversiones en fideicomiso de proyectos

- i. Enfoque de ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.

Flujos de Caja Descontados ("FCD"): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo promedio ponderado de capital ("CCPP" o WACC").

Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.

ii. Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra - venta de negocios o inversiones similares.

Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra - venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.

iii. Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación. Costo de Reconstrucción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.

Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.

Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

(b) Provisiones y pasivo acumulados-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, los que, en los casos aplicables se registran a su valor presente.

(c) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

i. Como arrendatario-

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Fideicomiso ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamientos y contabilizar los componentes de arrendamientos y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, no se tienen contratos con pagos de arrendamiento que comprendan lo siguiente:

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

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador-

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

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero, sino era así es un arrendamiento operativo. Como parte de esta valuación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

(d) Crédito mercantil-

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida a una adquisición de negocios, sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición, representa los beneficios económicos futuros que surgen de otros activos adquiridos que no son identificables individualmente ni reconocidos por separado. El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al cierre del período por el que se informa y cuando se presenten los indicios de deterioro.

(e) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen corresponden principalmente por derechos vitalicios de uso de marca y fueron generados por la adquisición de negocios y están reconocidos a su valor razonable. Se consideran de vida útil indefinida debido al no tener un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para el Fideicomiso, se sujetan a pruebas de deterioro anualmente, y en cualquier momento en que se presente un indicio de deterioro.

(f) Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

Los otros ingresos incluyen principalmente accesorios para la renta de mini-bodegas, y se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los mismos.

(g) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos y costos financieros incluyen ingresos y gastos por intereses. Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan excepto los intereses capitalizables.

(h) Utilidad por CBFÍ-

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

(i) Patrimonio-

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

(j) Distribuciones a los tenedores-

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

(k) Contingencias y compromisos-

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización. Los compromisos relevantes se revelan en la nota 3 a los estados financieros consolidados.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

		30/09/2023	31/12/2022
Efectivo	\$	35,029,525	99,296,785
Inversiones		807,875,842	437,792,762
	\$	842,905,367	537,089,547

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

(5) CBFIs -

Al 30 de septiembre de 2023 el Fideicomiso mantiene en circulación 264,462,322 CBFIs y 35,537,678 en tesorería.

(6) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

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

Contraprestación de Administración Base

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

Contraprestación por Desarrollo

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

Contraprestación por Administración de Inmuebles

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

Los saldos al 30 de septiembre de 2023 y 31 diciembre de 2022 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	30/09/2023	31/12/2022
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$ 1,149,913	2,391,339
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.	710,672	702,329
Opebodegas, S.A. de C.V.	236,405	1,592,782
Otros	693,501	954,772
	\$ 2,790,491	5,641,222

<u>Cuentas por pagar</u>	30/09/2023	31/12/2022
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$ -	20,363,546
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	-	39,377,059
	\$ -	59,740,605

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

<u>Contraprestación de:</u>	30/09/2022
Administración Base	\$ 5,750,745
Desarrollo	4,918,667
Administración de Inmuebles	7,066,153
	\$ 17,735,565

(7) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	30/09/2023	31/12/2022
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 202,298,664	176,306,332
Impuesto Sobre la Renta retenido	2,097,337	1,964,406
Deudores diversos	621,804	621,804
	\$ 205,017,805	178,892,542

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

(8) Activo intangible-

El 13 de mayo de 2022, se concluyó el Contrato de Administración con Self Storage Management, S. de R. L. de C. V. Dicha compañía prestaba sus servicios como administrador externo de Fibra Storage, por lo que tenía derecho a recibir las contraprestaciones de desarrollo, comisión base y administración de inmuebles. En esa misma fecha, a fin de que FIBRA Storage tuviera una administración interna se firmó un contrato de Internalización mediante el cual el Fideicomiso CIB/2981 se convirtió en el administrador de FIBRA Storage. Como resultado de ambas transacciones FIBRA Storage, a través de sus vehículos de inversión, adquirió las funciones y relaciones de negocios del antiguo administrador. Derivado de esta adquisición se originó un crédito mercantil como sigue a continuación:

	30/09/2023
Activos adquiridos:	
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	17,334,304
Total de la contraprestación	95,937,393
Crédito mercantil al 30 de septiembre de 2023	78,603,089

A septiembre de 2023, FIBRA Storage adquirió servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox por \$11,244,998.

Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA Storage tiene activos intangibles con vida útil definida por \$194,141.

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 30 de septiembre de 2023 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$7,508,950 y \$7,965,362 corresponden a desarrollo para futuras propiedades de inversión, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Depósitos en garantía-

Al tercer trimestre de 2023, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$3,204,505, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2023 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos	745,281,042	584,634,012
Derechos de uso de propiedades arrendadas	151,356,841	151,356,841
Edificios	5,616,400,001	4,884,300,000
\$	6,513,037,884	5,620,290,853

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

	30/09/2023
Saldo inicial al 1 de enero 2023	5,620,290,853
Adquisiciones	291,254,572
Construcción en proceso(*)	246,468,065
Revaluación del ejercicio	355,024,394
Saldo final	\$ 6,513,037,884

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$355,024,394 y una minusvalía de \$2,028,154, respectivamente.

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

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

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de septiembre de 2023, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

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

(10) Deuda-

Bono verde

Al 30 de septiembre de 2023, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran en la hoja siguiente.

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	30/09/2023	31/12/2022
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIIE 28 días + 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				(14,379,241)	(17,936,447)
Total de deuda a largo plazo				1,485,620,759	1,482,063,553
Intereses por pagar (devengados)				33,076,228	8,253,444
Total de deuda				1,518,696,987	1,490,316,997

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2023.

(11) Pasivos por arrendamiento-

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

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

El activo por derecho de uso se considera dentro de las propiedades de inversión (ver nota 9) conforme a la NIC 40 y NIIF 16.

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

	30/09/2023	31/12/2022
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	157,912,743	164,760,322
Menos vencimientos circulantes	(10,769,491)	(7,500,578)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 147,143,252	157,259,744

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

Pasivo por arrendamiento	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	164,760,322	153,258,456
Adiciones	-	16,019,743
Pagos	(18,325,986)	(18,064,366)
Intereses devengados	11,478,407	13,546,489
Saldo final	\$ 157,912,743	164,760,322

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

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2023 asciende a \$3,733,125,203 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- Con fecha 14 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 38,017,742 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$684,319,356, objeto del Derecho de Adquisición Preferente.
- Con fecha 3 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación de 113,438 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$2,450,261. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox"
- Con fecha 6 de julio de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,215,669 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 59,168,310. Los cuales fueron utilizados como liquidación de la contraprestación por la finalización de los servicios de administración externa derivado de la internalización llevada a cabo por Fibra Storage.

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

Fondo de recompra-

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

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, se han recomprado un total de 159,551 CBFIs por un importe de \$2,752,728 y un total de 111,763 CBFIs por un importe de \$1,752,772 (incluyendo costos de transacción), respectivamente; mismos que fueron puestos en circulación con el aumento de patrimonio originando un efecto de recolocación por \$883,539.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de siete inmuebles adicionales, tres de ellos actualmente ya fueron aportados y uno más se encuentra en trámite de cierre, el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.
- b) El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage se encuentra substanciando un Juicio Ordinario Mercantil ante el Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, mediante el cual se pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. Sobre la medida cautelar fue recurrida mediante apelación y amparo directo mismo que se concedió y en consecuencia la Quinta Sala Civil resolvió que se modificará

el auto de fecha 14 de agosto de 2020 y se dejó insubsistente la imposición de las medidas cautelares por lo que el pasado 21 de junio de 2022 se cumplimentó el desbloqueo de los recursos objeto de la medida cautelar impuesta. Asimismo, desde el pasado 7 de septiembre de 2021 se desahogaron diversas pruebas ofrecidas por ambas partes, tanto en el escrito inicial de demanda como en la reconvenición, mismas que fueron valoradas y resueltas desde el pasado mes de diciembre y se abrió la etapa de alegatos, por lo que el Juzgado que conoció de este asunto emitió sentencia el pasado 22 de marzo del año en curso mediante la cual se determinó la procedencia de la acción de la parte actora, obligando a FIBRA Storage al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa del inmueble y el pago de las cantidades establecidas en dicho documento a cargo del Fideicomiso a razón de un interés ordinario del 4.5% anual y un interés moratorio del mismo porcentaje, sentencia que fue recurrida mediante recurso de apelación definitiva y diversos recursos de apelación preventiva que fueron interpuestas y se tuvo por presentadas mediante auto del pasado 20 de abril del año en curso y que fueron admitidas el pasado 16 de junio de año en curso para ser resueltas por la Quinta Sala Civil mediante resolución emitida el pasado 29 de agosto del 2022 mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en contra de FIBRA Storage y se modificó en el sentido para suscribir un reconocimiento de adeudo y dos pagarés a favor de la actora para garantizar el saldo del precio total del inmueble. Dicha resolución de segunda instancia se recurrió mediante Amparo Directo el cual se presentó el pasado 28 de septiembre de 2022 y fue admitido con fecha 3 de octubre de 2022, ordenando la suspensión del acto reclamado para lo cual se fijó la presentación de una garantía mediante póliza de fianza o billete de depósito por la cantidad de p\$2.5 millones. Asimismo, con fecha 9 de noviembre de 2022, ambas partes formulamos alegatos. Adicionalmente, la Parte Actora promovió un amparo adhesivo para reforzar los considerandos de la sentencia que se impugna mismo que se admitió a trámite el pasado 11 de noviembre de 2022. Aunque en la sesión del pasado 19 de abril de 2023 se determinó por los Magistrados del Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el aplazar la discusión de resolución se fijó fecha de sesión para el pasado 3 de mayo de 2023, en la cual se resolvió conceder el amparo a favor del Fideicomiso CIB/572 en contra de la sentencia del de la Quinta Sala Civil del pasado 29 de agosto de 2022, a fin de dejar sin efecto el cumplimiento forzoso de la compraventa y ordenando se dictara nueva sentencia por dicha Sala Civil otorgando plena jurisdicción únicamente para efectos de resolver lo relativo a la rescisión del contrato, conforme a lo cual, dicha Sala emitió nueva resolución el pasado 1 de junio de 2023 en cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal Colegiado a fin de revocar su sentencia del pasado 29 de agosto de 2022 y dejar sin efecto la acción principal de la Actora en la cual se ordenaba el cumplimiento forzoso del inmueble y conforme a la plenitud de jurisdicción resolver que no procedía la rescisión del contrato de compraventa, por lo que el pasado 4 de julio de 2023, se interpuso nuevamente amparo directo en contra de dicha sentencia dictada por la Quinta Sala Civil a efecto de resolver únicamente sobre la rescisión del contrato de arrendamiento, dicha demanda de amparo se encuentra actualmente en análisis y pendiente de resolución. Conforme a lo anterior, nuestro equipo de consultores legales, continua dando seguimiento a dicho procedimiento, esperando tener una resolución respecto a la rescisión en un periodo aproximado de 4 meses a partir de la fecha de su presentación. No se omite hacer mención que dicho amparo ya no tiene que resolver sobre la acción de cumplimiento forzoso de la compraventa del inmueble, ya que dicha sentencia se cumplió conforme a lo ordenado por el Tribunal Colegiado.

Conforme a lo anterior a la fecha de presentación de este financiero, FIBRA Storage a través de sus asesores legales, estará dando contestación y cumplimiento sobre el ofrecimiento de

pruebas e interponiendo los recursos necesarios para acreditar y salvaguardar sus derechos conforme a la substanciación del procedimiento.

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