



**Resultados Operativos
y Financieros Consolidados
STORAGE18
PRIMER TRIMESTRE 2024**

CONTENIDO

Mensaje del Director General	3
Resumen del Trimestre	4
Resumen Financiero de Fibra Storage	5
Resumen del Portafolio	6
Portafolio Operativo	7
Portafolio Mismas Propiedades	10
Portafolio en Desarrollo	11
Información Financiera y Bursátil	12
Glosario	13
Eventos Relevantes	14
Métricas Financieras 1T24	15
Información de nuestro Estado de Resultados	19
Principales rubros de nuestro Estado de Situación Financiera.....	20
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	21

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

FIBRA STORAGE INICIA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2024, CON PASO FIRME EN LA EXPANSIÓN DE SU PRESENCIA GEOGRÁFICA CON LA ADQUISICIÓN DE TRES TERRENOS, DOS DE ELLOS UBICADOS EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, LO QUE REPRESENTA LA ENTRADA A ESTA CIUDAD Y EL TERCERO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, CON LO QUE SE SEGUIRÁ INCREMENTANDO LA OFERTA DE SERVICIOS DE RENTA DE MINI BODEGAS DE AUTO ALMACENAJE EN ESTA CIUDAD.

Al cierre del primer trimestre de 2024, Fibra Storage cuenta con 41 propiedades, 10 terrenos para la expansión de sus operaciones y 31 sucursales en operación, de las cuales, 21 unidades ya están estabilizadas, es decir, que tienen una ocupación mayor al 85% y 10 sucursales adicionales, 5 de ellas abiertas en 2023, que están en proceso de estabilización.

Al 31 de marzo de 2024 contamos con 183,638 metros cuadrados construidos, 97.5% ya disponibles para renta, con una ocupación al 76.1%, lo cual brinda una clara oportunidad de capitalizar los ingresos de los más de 30,000 metros cuadrados disponible para renta entregados, en su mayoría, a finales del año pasado. Los terrenos y propiedades en desarrollo y por desarrollar, incluyendo las recientes adquisiciones, estimamos agregarán más de 66 mil metros cuadrados de espacio en renta, lo que significa un incremento de 36.2% a la capacidad instalada con respecto al cierre del primer trimestre de 2024, de manera que nuestro potencial de área bruta rentable superaría los 250 mil metros cuadrados.

Aunado al potencial de negocio que representa el área bruta rentable de la cual disponemos, en este primer trimestre del año 2024, como resultados de los esfuerzos realizados en estrategias de precios, se logró optimizar los niveles de renta en todo el portafolio al alcanzar una tarifa efectiva mensual de \$357.2 pesos por metro cuadrado rentado, lo cual representó un incremento de 8.0% con respecto al año anterior y 3.3% con respecto al trimestre anterior, lo cual muestra nuestra capacidad de incrementar tarifas por arriba de la inflación.

Los ingresos del primer trimestre de 2024 fueron \$151.4 millones, con un crecimiento de 21.6% con respecto al año anterior, el ingreso operativo neto (NOI) de \$119.7 millones, 79.0% sobre los ingresos, con un EBITDA de \$84.9 millones, 56.0% sobre los ingresos y un flujo operativo neto (FFO) de \$69.9 millones, 46.2% con respecto a los ingresos. El valor de las propiedades de inversión alcanzó la cifra de \$6,874.2 millones, \$697.1 millones y 11.3% más que el mismo trimestre del año anterior. Este incremento está integrado por \$636.7 millones de 3 unidades operativas nuevas y la plusvalía del portafolio y \$60.4 millones de inversión en propiedades, construcciones en proceso y derechos de uso de propiedades arrendadas.

En cumplimiento con la legislación aplicable, el 15 de marzo de 2024, se llevó a cabo la distribución de dividendos a los tenedores de Fibra Storage, por el resultado fiscal del ejercicio 2023. Se distribuyeron un total de \$83.8 millones, equivalente a \$0.3145 pesos por CBFÍ.

Agradezco mucho a todos nuestros clientes, inversionistas y público en general por su interés en Fibra Storage.

DIEGO ISITA PORTILLA.
DIRECTOR GENERAL, FIBRA STORAGE



RESUMEN DEL TRIMESTRE

Ciudad de México, México – 26 de abril de 2024 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo las marcas “U-Storage” y “Guardabox”, anuncia hoy sus resultados operativos y financieros del primer trimestre de 2024 (“1T24”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por sus siglas en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2023 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.



NUESTRO PRIMER TRIMESTRE EN RESUMEN:

- ✓ STORAGE termina el trimestre con 41 propiedades, de las cuales 31 se encuentran en operación - 21 estabilizadas y 10 en proceso de estabilización. Tenemos 10 terrenos para futuro desarrollo.
- ✓ El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T24 es de 183,638 m², de los cuales 179,116 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 66,466 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 250,104 m².
- ✓ Nuestra ocupación terminó en 76.1%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.7% del trimestre anterior.
- ✓ Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$357.2 (3.3% TsT y 8.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” - Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$271.7 (3.8% TsT y 3.2% AsA).
- ✓ Los ingresos totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$151.4 millones, de los cuales P\$143.6 millones corresponden a renta de minibodegas.
- ✓ El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T24 fue de P\$119.6 millones, lo que representa un margen de 79.0% sobre Ingresos Totales.
- ✓ El EBITDA del trimestre fue de P\$84.8 millones (56.0% con respecto a los ingresos).
- ✓ Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$69.9 millones (46.2% margen FFO¹).
- ✓ En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$26.2 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.2 millones, en el trimestre.

RESUMEN FINANCIERO DE FIBRA STORAGE

INFORMACIÓN HISTÓRICA TRIMESTRAL

Indicadores financieros P\$	1T24	4T23	1T23	Δ% TsT (1T24 vs. 4T23)	Δ% AsA (1T24 vs. 1T23)
Ingresos Totales ¹	151,445,106	145,061,414	124,578,307	4.4%	21.6%
NOI	119,675,355	111,504,538	95,272,252	7.3%	25.6%
EBITDA	84,859,213	74,786,484	65,591,717	13.5%	29.4%
FFO ²	69,936,023	64,181,856	57,911,190	9.0%	20.8%
Utilidad Neta	100,856,827	103,946,004	323,170,870	(3.0%)	(68.8%)

¹ Se Incluye P\$540k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T23.

² Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.2 millones, P\$6.5 millones y P\$23.1 millones en el 1T24, 4T23 y 1T23, respectivamente.

Indicadores financieros P\$	1T24	4T23	1T23	Δ% TsT (1T24 vs. 4T23)	Δ% AsA (1T24 vs. 1T23)
Efectivo y equivalentes de efectivo	620,785,834	775,730,645	268,392,481	(20.0%)	131.3%
Impuestos por recuperar	197,509,960	204,707,472	182,682,908	(3.5%)	8.1%
Propiedades de Inversión	6,874,167,579	6,683,276,057	6,177,100,256	2.9%	11.3%
Total Activo	7,852,579,401	7,817,602,981	6,807,943,219	0.4%	15.3%
Pasivo por Arrendamiento	152,676,401	155,399,485	166,558,589	(1.8%)	(8.3%)
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,121,955,312	6,024,788,837	5,034,423,965	1.6%	21.6%

RESUMEN DEL PORTAFOLIO

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

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

Estabilizada

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

Estabilizada

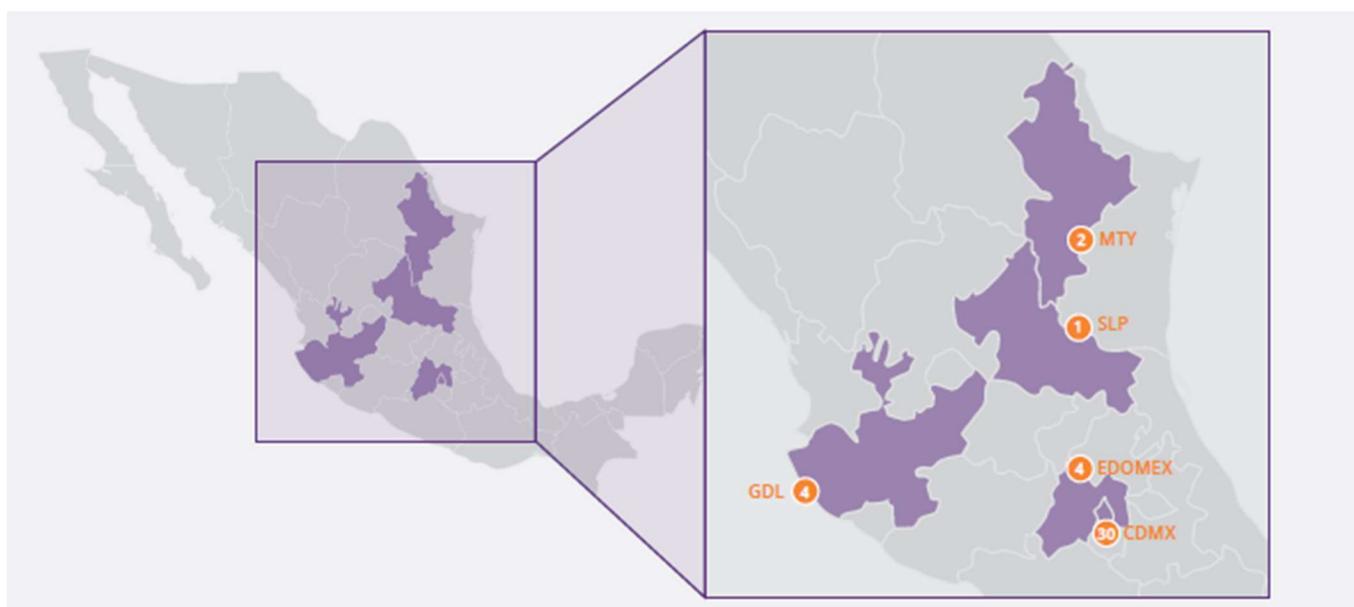
No. Sucursal	Situación	Ubicación	
17	Aviación ²	Estabilizada	GDL
18	Lázaro Cárdenas ²	Estabilizada	GDL
19	Mariano Otero ^{1 2}	Estabilizada	GDL
20	Periférico Sur ²	Estabilizada	GDL
21	San Luis Potosí ²	Estabilizada	SLP

En estabilización

No. Sucursal	Situación	Ubicación	
22	Condesa	En estabilización	CDMX
23	Insurgentes Sur	En estabilización	CDMX
24	Lindavista	En estabilización	CDMX
25	Mariano Escobedo	En estabilización	CDMX
26	México-Tacuba	En estabilización	CDMX
27	Narvarte	En estabilización	CDMX
28	Río San Joaquín	En estabilización	CDMX
29	Tlalpan Coapa	En estabilización	CDMX
30	Lerma II	En estabilización	EDOMEX
31	Interlomas	En estabilización	EDOMEX

Terreno

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



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

² Portafolio adquirido por FIBRA Storage bajo la marca Guardabox.

Al cierre del 1T24, el GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 250,104m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Las Propiedades de Inversión al 1T24 están valuadas en P\$6,874 millones de pesos. Dentro de nuestro portafolio, P\$610.4 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos y/o construcción en proceso).

Propiedades de Inversión – partidas relevantes (P\$)	1T24	4T23
Activos/propiedades	6,717,062,454	6,526,170,932
Derechos de uso de propiedades arrendadas*	157,105,125	157,105,125
Total Propiedades de Inversión	6,874,167,579	6,683,276,057
Intereses capitalizados durante el periodo	5,275,581	6,556,809

*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 1T24 tenemos treinta y un propiedades en operación: veintiuno estabilizadas y diez en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	183,638	183,724	168,183	168,333	168,395	9.1%	0.0%
GLA Disponible (m ²).	179,116	178,504	156,412	155,233	151,462	18.3%	0.3%
GLA Ocupado (m ²).	136,261	135,202	131,577	127,492	120,561	13.0%	0.8%
Move In (m ²)	19,767	21,425	22,626	21,094	19,410	1.8%	(7.7%)
Move In neto (m ²)	1,059	3,626	4,085	6,931	2,210	(52.1%)	(70.8%)
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽¹⁾	76.1%	75.7%	84.1%	82.1%	79.6%	(352 pbs)	33 pbs
Bodegas Disponibles	18,426	18,378	16,366	16,252	15,943	15.6%	0.3%
Bodegas Ocupadas	14,597	14,290	13,844	13,328	12,718	14.8%	2.1%
Move In (Bodegas)	2,027	2,038	2,205	1,920	1,858	9.1%	(0.5%)
Move In neto (Bodegas)	307	446	516	610	316	(2.8%)	(31-2%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽¹⁾	79.2%	77.8%	84.6%	82.0%	79.8%	(55 pbs)	146 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	357.2	345.6	333.2	319.7	330.8	8.0%	3.3%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	271.7	261.8	280.3	262.5	263.3	3.2%	3.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽⁴⁾	48,669	46,730	43,847	40,755	39,886	22.0%	4.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	349.3	341.9	346.3	330.3	325.8	7.2%	2.2%

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

⁽¹⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible.

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

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

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

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



MEZCLA DE CLIENTES

Terminamos el primer trimestre con 14,597 clientes en la FIBRA. El 78.4% 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 27.6 meses.



ABSORCIÓN NETA

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 1,059m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.6% promedio mensual sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo.

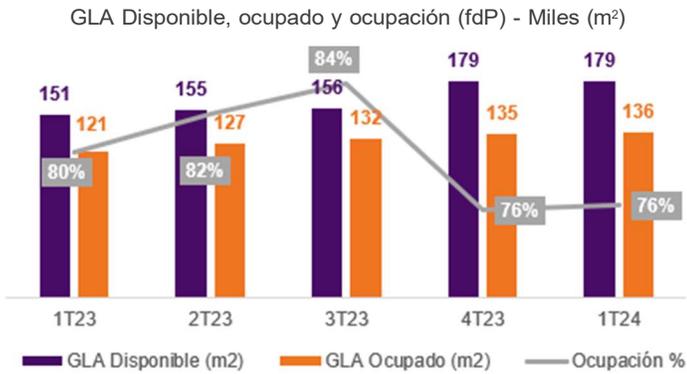


CAPEX

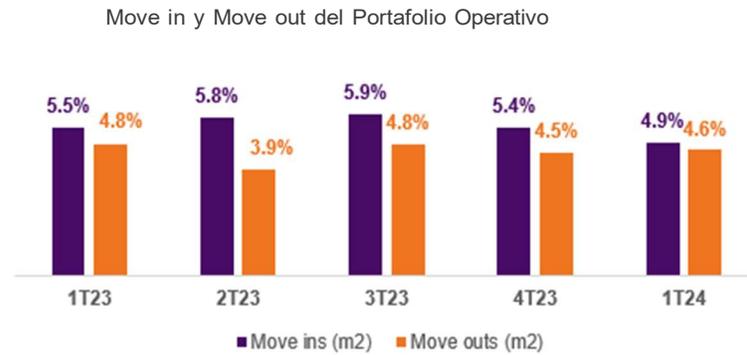
Durante el 1T24 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$29.7 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles y sin incluir intereses capitalizados).

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

Gráfica 1 -GLA Disponible, ocupado y ocupación

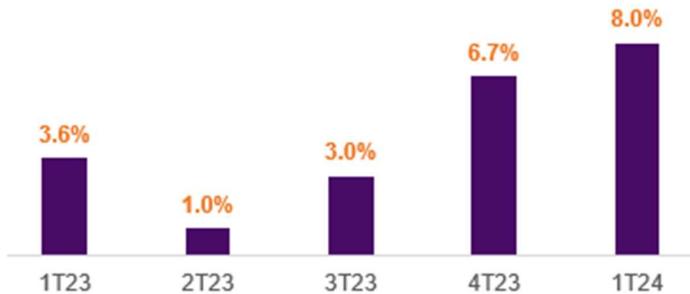


Gráfica 2 - Move in y Move out del Portafolio Operativo (fdP)



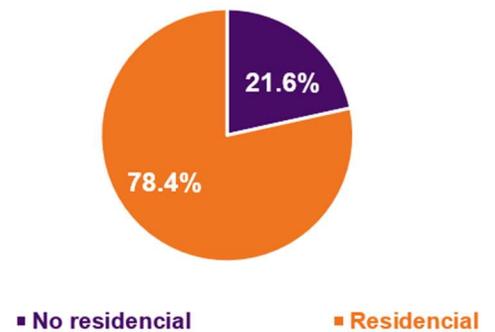
Gráfica 3 - Tarifa Portafolio Operativo

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



Gráfica 4 - Mezcla clientes

Cientes actuales al 1T24



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes



PORTAFOLIO MISMAS PROPIEDADES

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,294	33,298	33,304	33,347	33,336	(0.1%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,294	33,298	33,304	33,347	33,336	(0.1%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	28,001	28,854	28,891	28,542	27,654	1.3%	(3.0%)
Move In (m ²)	2,694	3,315	3,866	3,410	2,904	(7.2%)	(18.7%)
Move In neto (m ²)	(853)	(38)	350	888	(449)	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	84.1%	86.7%	86.8%	85.6%	83.0%	155 pbs	(255 pbs)
Bodegas Disponibles	3,079	3,079	3,080	3,086	3,086	(0.2%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,669	2,695	2,676	2,608	2,529	5.5%	(1.0%)
Move In (Bodegas)	263	300	360	306	277	(5.1%)	(12.3%)
Move In neto (Bodegas)	(26)	19	68	79	8	(425.0%)	(236.8%)
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	86.7%	87.5%	86.9%	84.5%	82.0%	473 pbs	(84 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	384.1	367.5	357.9	344.5	350.8	9.5%	4.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	323.0	318.5	310.5	294.9	291.0	11.0%	1.4%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	10,755	10,605	10,340	9,834	9,701	10.9%	1.4%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	362.0	354.3	356.9	338.1	336.5	7.6%	2.2%

⁽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.

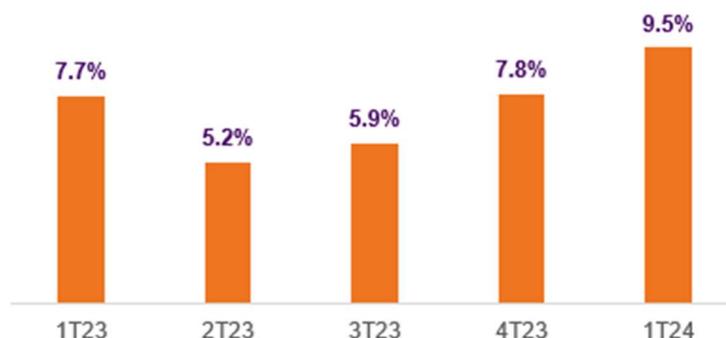
⁽³⁾ RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

⁽⁵⁾ Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

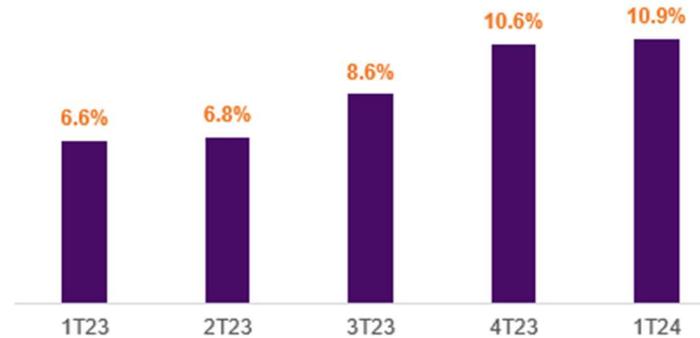
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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

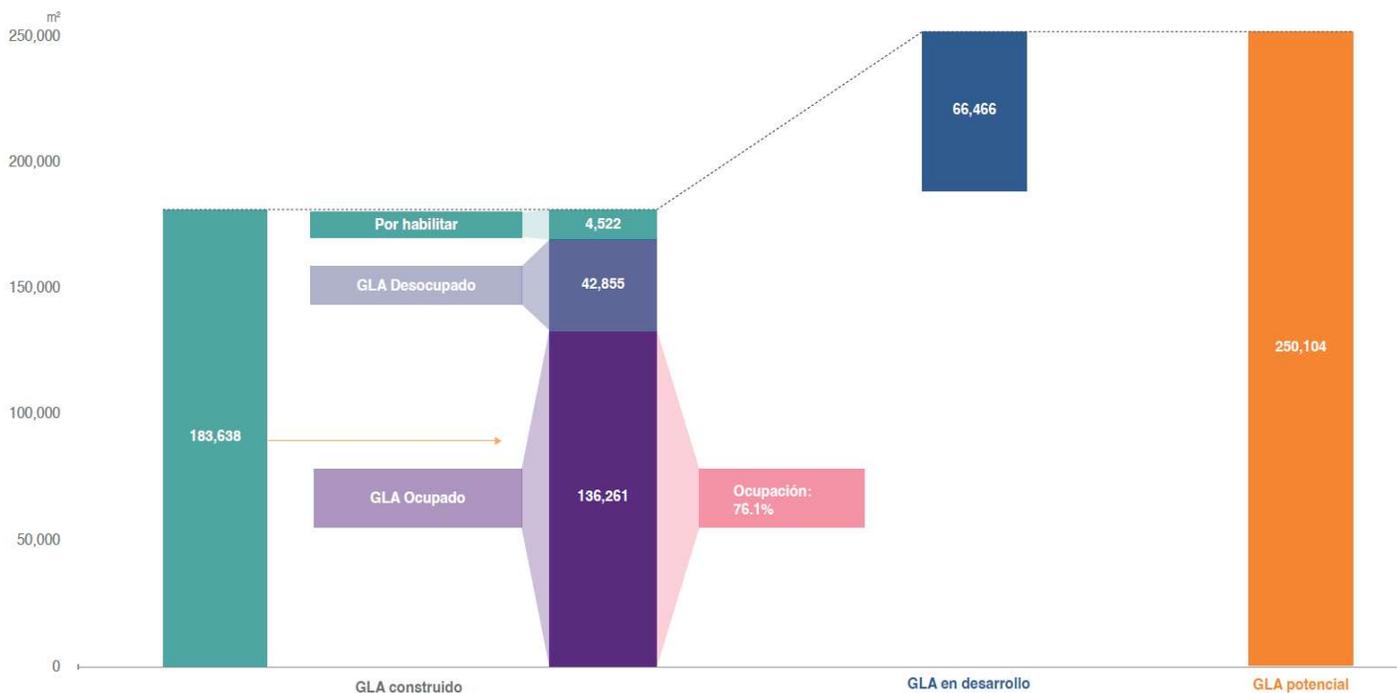


PORTAFOLIO EN DESARROLLO

El GLA en desarrollo representa 66,466 m², una vez completado representará un incremento de 36.2% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 4,522 m² que a pesar de estar construidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2024 al 2026. Estimamos un CAPEX de P\$1,105 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

En el 1T24 incurrimos en CAPEX P\$10 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

INFORMACIÓN FINANCIERA Y BURSÁTIL

Información Bursátil - FdP	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23
Precio de CBFI (P\$)	17.70	17.45	17.75	17.35	17.80
CBFIs en circulación	266,436,901	266,646,801	264,462,322	223,127,497	223,258,204
CBFIs en tesorería por fondo de recompra ¹	430,684	220,784	-	341,778	237,726
CBFIs en tesorería ¹	33,132,415	33,132,415	35,537,678	76,530,725	76,530,725
FFO por CBFI (P\$)	0.26	0.24	0.18	0.15	0.23
NAV por CBFI ² (P\$)	21.9	21.7	21.5	21.6	21.4
P/BV	0.77x	0.77x	0.79x	0.76x	0.79x

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 *	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23	Δ% AsA (1T24 vs. 4T23)	Δ% TsT (1T24 vs.1T23)
GLA Construido (m ²)	183,638	183,724	168,183	168,333	168,395	9.1%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	179,116	178,504	156,412	155,233	151,462	18.3%	0.3%
Total Estabilizada (m ²)	116,720	116,520	104,720	95,879	67,197	73.7%	0.2%
Total Por Estabilizar (m ²)	62,396	61,984	51,692	59,354	84,265	(26.0%)	0.7%
GLA Ocupado (m ²)	136,261	135,202	131,577	127,492	120,561	13.0%	0.8%
Ocup. Estabilizada (m ²)	102,785	104,276	92,910	84,384	58,088	76.9%	(1.4%)
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	33,476	30,926	38,667	43,108	62,473	(46.4%)	8.2%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	76.1%	75.7%	84.1%	82.1%	79.6%	(352 pbs)	33 pbs
Ocupación (% - Unidades)	79.2%	77.8%	84.6%	82.0%	79.8%	(55 pbs)	146 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	357.2	345.6	333.2	319.7	330.8	8.0%	3.3%
RevPaM (P\$) ⁽³⁾	271.7	261.8	280.3	262.5	263.3	3.2%	3.8%

*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)

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

Durante el Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

-  El 22 de enero de 2024, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición de un Terreno Identificado “Puerta de Hierro” en Monterrey, Nuevo León.
-  El 09 de febrero de 2024, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición de dos inmuebles ubicados en Av. Garza Sada en Monterrey, Nuevo León.
-  El 26 de febrero de 2024, FIBRA Storage Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2023.
-  El 15 de marzo de 2024, FIBRA Storage Anuncia la Distribución a sus Tenedores por el Resultado Fiscal de Ejercicio 2023.
-  El 22 de marzo de 2024, FIBRA Storage Anuncia la Adquisición de un Terreno Identificado “Anáhuac” en CDMX.



CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Fernando Zamarripa / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

MÉTRICAS FINANCIERAS 1T24

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros Consolidados y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs.

**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 enero al 31 de marzo de 2024 y 2023

	Histórico	
	1T24	1T23
Total de ingresos	151,445,106	124,578,307 ¹
(-) Gastos operativos	23,056,188	20,718,102
(-) Gasto predial	2,269,153	1,943,523
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	6,444,410	6,103,562
Ingreso Operativo Neto (NOI)	119,675,355	95,272,252²
<i>Margen NOI</i>	79.0%	76.8%¹
Utilidad neta consolidada	100,856,827	323,170,870
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	26,259,592	260,799,157
(+) Depreciación	597,463	575,005
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(16,108,925)	(9,289,429)
(+/-) Otros	-	(540,868)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,444,410)	(6,103,562)
EBITDA	84,859,213	65,591,717
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	52.9%¹
Utilidad neta consolidada	100,856,827	323,170,870
(-/+) Plusvalía/(Minusvalía) de las propiedades de inversión	26,259,592	260,799,157
(+) Depreciación	597,463	575,005
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(1,185,735)	(1,608,902)
(+/-) Otros	-	(540,868)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ²	(6,444,410)	(6,103,562)
FFO³	69,936,023	57,911,190
<i>Margen FFO</i>	46.2%	46.7%³
(+) Otros ⁴	6,444,410	6,644,430
AMEFIBRA FFO	76,380,433	64,555,620
	1T24	1T23
Total de ingresos	151,445,106	124,578,307 ¹
(-) Gastos de las propiedades ²	31,769,751	28,765,187
Ingreso Operativo Neto (NOI)	119,675,355	95,272,252²
<i>Margen NOI</i>	79.0%	76.8%¹
(-) Gasto corporativo total	34,816,142	29,680,535
EBITDA	84,859,213	65,591,717
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	52.9%¹
(-) Gastos de financiamiento	14,923,190	7,680,527
FFO³	69,936,023	57,911,190
<i>Margen FFO³</i>	46.2%	46.7%
(+) Otras partidas ⁴	6,444,410	6,644,430
AMEFIBRA FFO	76,380,433	64,555,620

¹ Incluye P\$540K correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 1T23.

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

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.2 millones y P\$23.1 millones en el 1T24 y 1T23, respectivamente.

⁴ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el periodo.

Por el primer trimestre de 2024 y por el primer al cuarto trimestre de 2023 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T24	4T23	3T23	2T23**	1T23**
Total de ingresos	151,445,106	145,061,414	136,551,511	127,018,910	124,578,307 ¹
(-) Gastos operativos	23,056,188	25,026,849	23,457,772	22,215,354	20,718,102
(-) Gasto predial	2,269,153	2,001,065	1,990,048	1,990,049	1,943,523
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	6,444,410	6,528,962	6,162,071	6,060,109	6,103,562
Ingreso Operativo Neto (NOI)	119,675,355	111,504,538	104,941,620	96,753,398	95,272,252²
<i>Margen NOI</i>	79.0%	76.9%	76.6%	76.2%	76.8% ²
Utilidad neta consolidada	100,856,827	103,946,004	107,239,010	80,339,186	323,170,870
(-/+ Plusvalía/ (Minusvalía) de las propiedades de inversión	26,259,592	33,677,204	55,117,075	39,108,162	260,799,157
(+) Depreciación	597,463	576,454	570,656	573,869	575,005
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(16,108,925)	(10,470,192)	(25,990,610)	(26,972,298)	(9,289,429)
(+/-) Otros	-	-	-	-	(540,868)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(6,444,410)	(6,528,962)	(6,162,071)	(6,060,109)	(6,103,562)
EBITDA	84,859,213	74,786,484	72,521,130	62,717,082	65,591,717
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	51.6%	53.1%	49.4%	52.9% ²
Utilidad neta consolidada	100,856,827	103,946,004	107,239,010	80,339,186	323,170,870
(-/+ Plusvalía/ (Minusvalía) de las propiedades de inversión	26,259,592	33,677,204	55,117,075	39,108,162	260,799,157
(+) Depreciación	597,463	576,454	570,656	573,869	575,005
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(1,185,735)	134,436	(1,185,735)	(1,185,736)	(1,608,902)
(+/-) Otros gastos/ ingresos financieros	-	-	206,987	(206,987)	-
(+/-) Otros	-	-	-	-	(540,868)
(-) Gasto por arrendamiento de propiedades ⁴	(6,444,410)	(6,528,962)	(6,162,071)	(6,060,109)	(6,103,562)
FFO³	69,936,023	64,181,856	47,923,242	36,723,533	57,911,190
<i>Margen FFO</i>	46.2%	44.2% ³	35.1% ³	28.9% ³	46.7% ²
(+) Otras partidas ⁵	6,444,410	6,528,962	6,162,071	6,060,109	6,644,430
AMEFIBRA FFO	76,380,433	70,710,818	54,085,313	42,783,642	64,555,620

¹ En el 1T23, el ingreso por actualización de IVA fue de P\$540K.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$540k, correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.1 millones, P\$6.5 millones, P\$11.2 millones, P\$10.2 millones y P\$23.1 millones en el 1T24, 4T23, 3T23, 2T23 y 1T23, respectivamente.

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

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 1T24, 4T23, 3T23, 2T23 y 1T23.

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T24	4T23	3T23	2T23**	1T23**
Total de ingresos	151,445,106	145,061,414	136,551,511	127,018,910	124,578,307 ¹
(-) Gastos de las propiedades ⁵	31,769,751	33,556,876	31,609,891	30,265,512	28,765,187
Ingreso Operativo Neto (NOI)	119,675,355	111,504,538	104,941,620	96,753,398	95,272,252²
<i>Margen NOI</i>	79.0%	76.9%	76.9%	76.2%	76.8% ²
(-) Gasto corporativo total	34,816,142	36,718,054	32,420,490	34,036,316	29,680,535
EBITDA	84,859,213	74,786,484	72,521,130	62,717,082	65,591,717
<i>Margen EBITDA</i>	56.0%	51.6%	53.1%	49.4%	52.9% ²
(-) Gastos de financiamiento ³	14,923,190	10,604,628	24,597,888	25,993,549	7,680,527
Fondos de las Operaciones (FFO)	69,936,023	64,181,856	47,923,242	36,723,533	57,911,190
<i>Margen FFO</i>	46.2%	44.2%	35.1%	28.9%	46.7%
(+) Otras partidas ⁵	6,444,410	6,528,962	6,162,071	6,060,109	6,644,430
AMEFIBRA FFO	76,380,433	70,710,818	54,085,313	42,782,642	64,555,620

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

² Calculado sobre ingresos que no incluyen P\$540k, correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T23.

³ Se capitalizaron intereses pagados en las propiedades de inversión por P\$5.1 millones, P\$6.5 millones, P\$11.2 millones, P\$10.2 millones y P\$23.1 millones en el 1T24, 4T23, 3T23, 2T23 y 1T23, respectivamente.

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

⁵ Incluye gasto por arrendamiento de terceros durante el 1T24, 4T23, 3T23, 2T23 y 1T23.

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

	Histórico		Histórico		Histórico		Histórico		Histórico	
	1T24	%	4T23	%	3T23	%	2T23	%	1T23	%
Gasto propiedades	31,769,751	47.7%	33,418,938	47.6%	31,609,891	49.4%	30,265,512	47.1%	28,103,165	52.3%
Gasto corporativo	30,309,263	45.5%	29,960,054	42.7%	25,884,322	40.4%	28,043,864	43.6%	23,720,131	41.1%
Gasto desarrollo	4,506,879	6.8%	6,758,000	9.6%	6,536,168	10.2%	5,992,452	9.3%	5,949,404	11.1%
Total	66,585,893	100%	70,136,992	100%	64,030,281	100%	64,301,828	100%	57,772,700	100%

Conciliación FFO Flujo de Efectivo Operativo	1T24	1T23
AMEFIBRA FFO	76,380,433	64,555,620
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	17,198,668	8,469,888
Intereses a favor y a cargo devengados	14,983,102	7,687,093
	1,050,000	-
Provisiones y pasivos acumulados	1,165,566	782,795
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	19,103,722	18,512,167
Cuentas por cobrar, neto	607,374	(585,134)
Partes relacionadas	(262,976)	455,531
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	7,197,512	(3,790,366)
Pagos anticipados	(12,704,856)	(4,295,460)
Proveedores y acreedores diversos	(4,541,006)	(837,874)
Intereses por pagar	26,401,069	26,056,332
Anticipos de clientes	2,406,605	1,509,138
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	112,682,823	91,537,675

Conciliación AMEFIBRA FFO	1T24	1T23
Utilidad consolidada IFRS	100,856,827	323,170,870
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(26,259,592)	(260,799,157)
Depreciación AI (IAS 40)	42,673	20,219
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	1,185,735	1,608,902
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	554,790	554,786
FFO AMEFIBRA	76,380,433	64,555,620

INFORMACIÓN DE NUESTRO ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$143.6 millones. Esto representa un incremento de 4.1% TsT principalmente por lo siguiente:

- Nuestra tarifa efectiva mensual termina el trimestre con un incremento del 3.3% con respecto al trimestre anterior (8.0% 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 3,626m².

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$25.3 millones que representa un decremento de 6.3% con respecto al trimestre anterior, debido a que el gasto de mantenimiento fue mayor el trimestre anterior.

GASTOS CORPORATIVOS

Los gastos administrativos para el trimestre representaron P\$34.8 millones, un decremento de 5.2% TsT, el decremento se debió principalmente a gastos legales y reserva de incobrables de un terreno y local contiguos a las sucursales.

Rubro (P\$)	1T24	4T23	Δ% TsT (1T24 vs. 4T23)
Ingresos por Arrendamiento	143,612,690	138,000,178	4.1%
Otros Ingresos	7,832,416	7,061,236	10.9%
Total Ingresos	151,445,106	145,061,414	4.4%
Gastos Operativos (más Predial)	25,325,341	27,027,914	(6.3%)
NOI	119,675,355	111,504,538	7.3%
Gastos corporativos (excl. Depreciación)	34,816,142	36,718,054	(5.2%)
EBITDA	84,859,213	74,786,484	13.5%

PRINCIPALES RUBROS DE NUESTRO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Rubro (P\$)	1T24	4T23	Variación	Δ% (1T24 vs. 4T23)
Efectivo y equivalentes de efectivo	620,785,834	775,730,645	(154,944,811)	(20.0%)
Impuestos por recuperar	197,509,960	204,707,472	(7,197,512)	(3.5%)
Propiedades de Inversión	6,874,167,579	6,683,276,057	190,891,522	2.9%
Total Activo	7,852,579,401	7,817,602,981	34,976,420	0.4%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	6,121,955,312	6,024,788,837	97,166,475	1.6%

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo tuvo un decremento de P\$154 millones durante el trimestre, principalmente se debió a la compra de 3 terrenos y el pago del resultado fiscal 2023.

IMPUESTOS POR RECUPERAR

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre suman P\$197 millones, en su mayoría corresponde a Impuesto al Valor Agregado (IVA) originado principalmente por adquisiciones de propiedades y CAPEX erogado.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor del portafolio es de P\$6,874 millones, registrando un incremento en el trimestre de P\$190 millones. El incremento está explicado principalmente por las revaluaciones del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Storage, adquisición de tres terrenos y CAPEX de desarrollo.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$97 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: i) la utilidad del periodo. ii) recompras de CBFIs.

APALANCAMIENTO

El nivel de apalancamiento al 31 de marzo de 2024 es de 22.0% que resulta de dividir el pasivo total entre activos totales.

DEUDA

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

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIE 28 días + 150pb	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(13,327,942)
Total de deuda a largo plazo				1,486,672,058
Intereses por pagar (devengados)				35,133,776
Total de deuda				1,521,805,834

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 31 de marzo de 2024:

Cumplimiento de covenants		STORAGE	Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/activos totales)	19.55%	50%	Cumple ✓
Deuda garantizada	0%	40%	Cumple ✓
Cobertura del servicio de la deuda	5.5x	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)	3.64x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	19.55%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)

(B)

AL4T23 Activos Líquidos al cierre del trimestre	620,785,834	Financiamientos	-
IVAP4T IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	197,509,960	Deuda Bursátil	1,535,133,776
UOP4T Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	244,623,507	Deuda Financiera	1,535,133,776
LR4T23 Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	7,852,579,401
TOTAL Recursos	1,062,919,301		
IP4T Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	142,477,652		
PP4T Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
KP4T CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP4T CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	143,000,000		
TOTAL Usos	292,144,318		

P4T = Próximos cuatro trimestres estimados.

Cifras en Pesos (P\$)

Fibra
Storage 



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

PRIMER TRIMESTRE 2024

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (PESOS)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 620,785,834	775,730,645
Cuentas por cobrar, neto		3,727,159	5,384,533
Partes relacionadas	6	2,752,927	2,520,534
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	197,509,960	204,707,472
Pagos anticipados		26,568,649	13,863,793
Total de Activo Circulante		851,344,529	1,002,206,977
Activo no circulante:			
Mobiliario y equipo, neto		379,843	326,353
Propiedades de inversión	9	6,874,167,579	6,683,276,057
Anticipos y desarrollo para la adquisición de propiedades de inversión	9	7,000,000	7,535,780
Activos por arrendamientos	11	7,766,998	8,321,788
Crédito mercantil	8	78,603,089	78,603,089
Activo intangible	8	30,106,019	29,698,432
Depósitos en garantía	9	3,211,344	7,634,505
Total de activo no circulante		7,001,234,872	6,815,396,004
Total Activo		\$ 7,852,579,401	7,817,602,981
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso:			
Obligaciones por arrendamientos circulantes	11	\$ 12,174,856	11,552,967
Proveedores y acreedores diversos		25,669,493	30,210,496
Provisiones y pasivos acumulados		15,739,156	14,573,590
Distribuciones por pagar		-	83,814,360
Intereses por pagar	10	35,133,776	8,732,707
Partes relacionadas	6	15,078	45,661
Depósitos en garantía		945,000	945,000
Anticipo de clientes		13,773,127	11,366,522
Total de pasivo circulante		103,450,486	161,241,303
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	140,501,545	143,846,518
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,486,672,058	1,485,486,323
Otros pasivos a largo plazo		-	2,240,000
Total Pasivo		\$ 1,730,624,089	1,792,814,144
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso		3,768,304,011	3,771,994,363
Utilidades retenidas		2,353,651,301	2,252,794,474
Total Patrimonio del Fideicomiso		6,121,955,312	6,024,788,837
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 7,852,579,401	7,817,602,981

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

	Nota	Por los periodos de tres meses	
		31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 143,612,690	117,303,981
Otros		7,832,416	7,274,326
Total de ingresos		151,445,106	124,578,307
Gastos generales:			
Gastos administrativos		28,959,562	25,657,530
Operativos		23,056,188	20,718,102
Comisiones y honorarios	6	4,326,987	3,368,769
Predial		2,269,153	1,943,523
Depreciación por derechos de uso		554,790	554,786
Depreciación		42,673	20,219
Otros		1,529,593	654,236
Total de gastos generales		60,738,946	52,917,165
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9 (d)	26,259,592	260,799,157
Costo financiero:			
Gasto por intereses		(34,890,369)	(17,586,285)
Ingreso por intereses		19,907,267	2,032,937
Ganancia en cambios, neta		59,912	6,566
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(1,185,735)	(1,608,902)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	7,866,255
Costo financiero, neto		(16,108,925)	(9,289,429)
Utilidad neta consolidada		\$ 100,856,827	323,170,870

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

	Nota	Aportaciones al Fideicomiso	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2023		\$ 2,989,940,004	1,721,913,764	4,711,853,768
Recompra de CBFIs	12	(600,673)	-	(600,673)
Utilidad neta consolidada			323,170,870	323,170,870
Saldos al 31 de marzo de 2023		\$ 2,989,339,331	2,045,084,634	5,034,423,965
Saldos al 31 de diciembre de 2023		3,771,994,363	2,252,794,474	6,024,788,837
Efectos de recolocación de CBFIs		42,274	-	42,274
Recompra de CBFIs	12	(3,732,626)	-	(3,732,626)
Utilidad neta consolidada		-	100,856,827	100,856,827
Saldos al 31 de marzo de 2024		\$ 3,768,304,011	2,353,651,301	6,121,955,312

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

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del período	\$	100,856,827	323,170,870
Ajustes por:			
Incremento a la reserva de cuentas incobrables		1,050,000	-
Depreciación por derechos de uso		554,790	554,786
Depreciación		42,673	20,219
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(26,259,592)	(260,799,157)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		1,185,735	1,608,902
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	(7,866,255)
Intereses a favor		(19,907,267)	(2,032,937)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		34,890,369	17,586,285
Subtotal		92,413,535	72,242,713
Cuentas por cobrar, neto		607,374	(585,134)
Partes relacionadas		(262,976)	455,531
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		7,197,512	(3,790,366)
Pagos anticipados		(12,704,856)	(4,295,460)
Proveedores y acreedores diversos		(4,541,006)	(837,874)
Provisiones y pasivos acumulados		1,165,566	782,795
Intereses por pagar		26,401,069	26,056,332
Anticipos de clientes		2,406,605	1,509,138
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		112,682,823	91,537,675
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(96,163)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión*		(156,701,293)	(245,792,728)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(5,275,581)	(23,166,095)
Adquisición de software		(407,587)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		-	7,866,255
Intereses cobrados		19,907,267	2,032,937
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(142,573,357)	(259,059,631)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(29,890,534)	(167,521,956)
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas	12	(83,814,360)	(80,836,044)
Aumento de patrimonio	12		(600,673)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(3,690,352)	
Intereses pagados		(31,105,155)	(13,634,830)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(6,444,410)	(6,103,562)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		(125,054,277)	(101,175,109)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(154,944,811)	(268,697,065)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		775,730,645	537,089,547
Al final del período		620,785,834	268,392,482

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

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

La información financiera consolidada intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767, 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 2023 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 valuar 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 dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

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

ii. Como arrendador

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

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

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

d) Crédito mercantil

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

e) Activos intangibles

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

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

f) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Los otros ingresos 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 CBFi

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

i) Patrimonio

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

j) Distribuciones a los tenedores

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

k) Contingencias y compromisos

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización. Los compromisos relevantes se revelan en la nota 13 a los estados financieros consolidados.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

		31/03/2024	31/12/2023
Efectivo	\$	13,677,776	9,158,283
Inversiones		607,108,058	766,572,362
	\$	620,785,834	775,730,645

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

5. CBFIS

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso mantiene en circulación 266,436,901 CBFis y 33,132,415 en tesorería.

6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cuentas por cobrar		31/03/2024	31/12/2023
U-Storage Viaducto, S.A. de C.V.	\$	979,700	2,391,339
U-Storage Puebla, S.A. de C.V.		850,364	702,329
Opebodegas, S.A. de C.V.		242,382	1,592,782
Otros		680,481	954,772
	\$	2,752,927	5,641,222

Cuentas por pagar		31/03/2024	31/12/2022
Administración Storage, S.A. de C.V.	\$	15,078	11,266
U-Storage Servicios SA de CV		-	34,395
	\$	15,078	45,661

7. OTRAS CUENTAS POR RECUPERAR

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

		31/03/2024	31/12/2023
Impuesto al Valor Agregado por recuperar*	\$	197,113,096	204,250,400
Impuesto Sobre la Renta retenido		396,864	457,072
	\$	197,509,960	204,707,472

(*) El Fideicomiso presentará devoluciones del 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:

Activos adquiridos:		31/03/2024
Derechos vitalicios por uso de la marca U-Storage	\$	17,334,304
Total de la contraprestación		95,937,393
Crédito mercantil al 31 de diciembre de 2023	\$	78,603,089

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Storage adquirió servicios de administración de inmuebles por el uso de la marca Guardabox por \$11,768,324.

Los activos intangibles se integran como sigue:

Activos intangibles con vida útil definida:		31/03/2024
Página web	\$	595,804
Software		420,000
		1,015,804
Menos:		
Amortización acumulada		12,413
	\$	1,003,391

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Anticipos

Al 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 los anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios se integran de \$7,000,000 y \$7,535,780 respectivamente y corresponden a desarrollo para futuras propiedades de inversión, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Depósitos en garantía

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso integra depósitos en garantía por un total de \$7,000,000, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición

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

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

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

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

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2024 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

		31/03/2024	31/12/2023
Terrenos	\$	610,462,454	476,270,932
Derechos de uso de propiedades arrendadas		157,105,125	157,105,125
Edificios		6,106,600,000	6,049,900,000
	\$	6,874,167,579	6,683,276,057

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

		31/03/2024
Saldo inicial al 1 de enero 2024	\$	6,683,276,057
Adquisiciones		119,369,505
Construcción en proceso (*)		45,262,425
Revaluación del ejercicio		26,259,592
Saldo final	\$	6,874,167,579

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión

Las ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo 2024 y 2023, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$26,259,592 y \$260,799,157, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.46% a 12.46%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.35% a 9.35%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.61% y 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.

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

10. DEUDA

Bono verde

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

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	31/03/2024	31/12/2023
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIIE 28 días + 150 puntos base	329,000,000	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				\$ 1,500,000,000	1,500,000,000
(-) costos de emisión de deuda				(13,327,942)	(14,513,677)
Total de deuda a largo plazo				1,486,672,058	1,485,486,323
Intereses por pagar (devengados)				35,133,776	8,732,707
Total de deuda				\$ 1,521,805,834	1,494,219,030

El 8 de junio de 2021 FIBRA Storage hizo la emisión a siete ("STORAGE 21V") y cuatro años ("STORAGE 21-2V"), respectivamente, de 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 que se tenía en el año 2021 (\$500 millones) y ii) continuar el plan de expansión de FIBRA Storage (adquisiciones y desarrollo). Todo esto dentro de los lineamientos establecidos en el Marco de Referencia de Bonos Verdes.

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

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

11. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

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

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

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

		31/03/2024	31/12/2023
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	\$	152,676,401	155,399,485
Menos vencimientos circulantes		(12,174,856)	(11,552,967)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$	140,501,545	143,846,518

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

Pasivo por arrendamiento	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	155,399,485	164,760,322
Pagos	(6,444,410)	(24,717,010)
Intereses devengados	3,721,326	15,356,173
Saldo final	152,676,401	155,399,485

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

12. APORTACIONES AL FIDEICOMISO

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2024 asciende a \$3,768,304,011 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 21 de noviembre de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 2,405,263 CBFIs que se encontraban en Tesorería dando un total de efectivo \$45,700,000. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como "Eje Central".
- b) Con fecha 14 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 38,017,742 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$684,319,356, objeto del Derecho de Adquisición Preferente.
- c) Con fecha 3 de agosto de 2023, Fibra Storage anunció la colocación de 113,438 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$2,450,261. Los cuales fueron utilizados como contraprestación por el pago restante de la aportación al patrimonio del Fideicomiso identificado como portafolio "Guardabox".
- d) Con fecha 6 de julio de 2023, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 3,215,669 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo \$ 59,168,310. Los cuales fueron utilizados como liquidación de la contraprestación por la finalización de los servicios de administración externa derivado de la internalización llevada a cabo por Fibra Storage.

Fondo de recompra

El 27 de julio de 2022 se puso en marcha el programa de recompra de CBFIs. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se han recomprado un total de 209,900 por un importe de \$3,732,626 y un total de 380,335 CBFIs por un importe de \$6,538,527 (incluyendo costos de transacción), respectivamente.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

- a) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de siete inmuebles adicionales, tres de ellos actualmente ya fueron aportados y uno más se encuentra en trámite de cierre, el resto de los inmuebles se encuentran en un proceso de negociación para definir su posible aportación.
- b) Desde el pasado 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 pretendía el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, el escrito inicial de demanda fue contestado por FIBRA Storage el 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción en contra del Demandante. Conforme a lo anterior, se han emitido las siguientes resoluciones favorables a FIBRA Storage:
 1. En cumplimiento a sentencia de amparo emitida por el Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito de fecha 19 de abril de 2023, fue revocada la sentencia del pasado 29 de agosto de 2022 y se dejó sin efecto la acción principal de la Actora en la cual se ordenaba el cumplimiento forzoso de compra del inmueble y conforme a la plenitud de jurisdicción la Quinta Sala Civil dictó nueva sentencia en donde deja sin efecto dicho cumplimiento forzoso de la compraventa del inmueble a cargo del Fideicomiso CIB/572, resolviendo, además, que no procedía la rescisión del contrato de compraventa.

2. El pasado 30 de noviembre de 2023 la Quinta Sala Civil emitió nueva resolución en cumplimiento a lo ordenado por el Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, mediante la cual se declara la rescisión del Contrato de Compraventa, condenando a la parte Actora a la devolución del anticipo y el pago de la pena convencional a favor del Fideicomiso CIB/572, así como el pago de los intereses moratorios a partir de la fecha en que cause ejecutoria dicha sentencia.

3. Finalmente, con fecha 4 de abril de 2024 el Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito resolvió conceder el amparo a favor del Fideicomiso CIB/572 a efectos de cuantificar el pago de los intereses a partir de la fecha de notificación de la rescisión del Contrato de Compraventa misma que a la fecha del presente reporte se encuentra pendiente de cumplimiento.

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.



Fibra
Storage 