



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021

Ciudad de México a 30 de abril de 2021.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) (“Fibra Storage”), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre de 2021, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (“Ps.” o “P\$”), a menos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T21 es de 111,846 m², de los cuales 101,575 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,768 m².
- Nuestra ocupación terminó en 76.0%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.3% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$293.2 (1.2% TsT y -2.3% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$222.8 (2.2% TsT y 10.0% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$71.3 millones, de los cuales P\$67.8 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T21 fue de P\$52.8 millones, lo que representa un margen de 74.8% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$46.6 millones (margen EBITDA de 66.1%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$40.7 millones (57.7% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$19.9 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$762.3k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

t. +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466

contacto@fibrastorage.com.mx

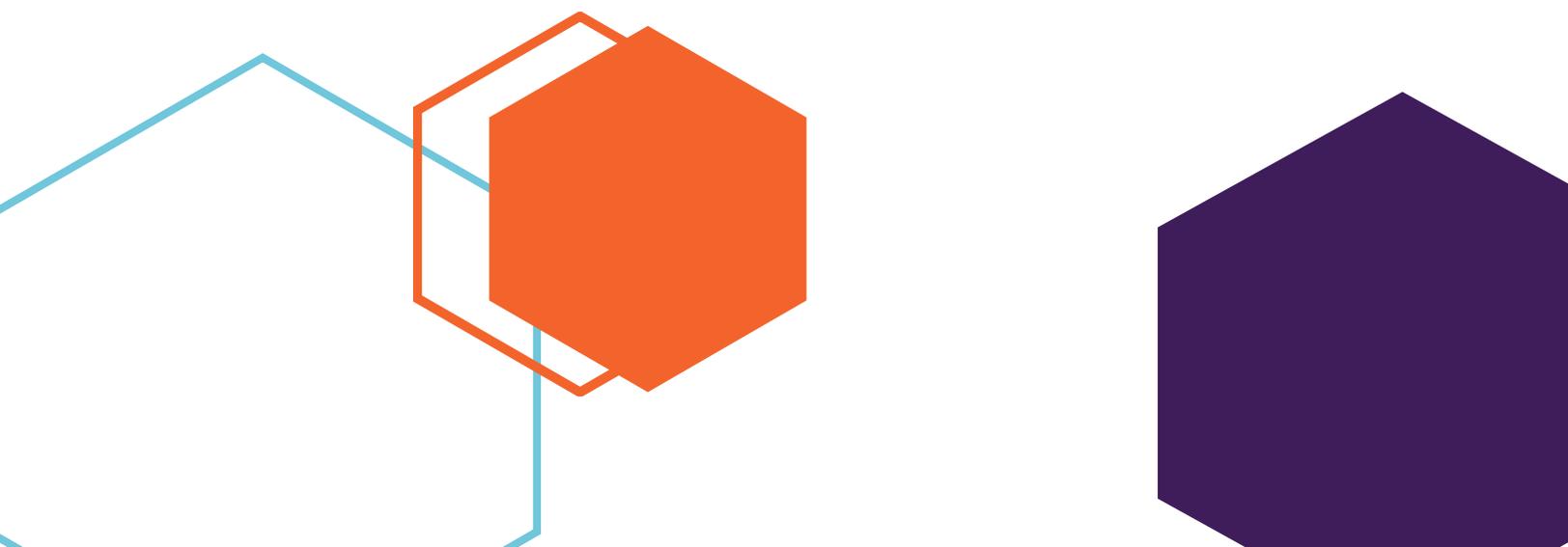
AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibra Storage. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. Fibra Storage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Primer Trimestre 2021



Contenido

Resumen del Trimestre	2
Mensaje del Director General	3
Resumen Financiero de Fibra Storage	5
Resumen del Portafolio	6
Portafolio Operativo	7
Portafolio Mismas Propiedades	9
Portafolio en Desarrollo	10
Información Financiera y Bursátil	11
Glosario	12
Eventos Relevantes del Trimestre	13
Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre	13
Métricas Financieras 1T21 y 2020	14
Información de nuestro Estado de Resultados	18
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	19
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	20

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 30 de abril de 2021 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo la marca “U-Storage”, anuncia hoy sus resultados del primer trimestre de 2021 (“1T21”).

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 terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2020 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 primer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T21 es de 111,846 m², de los cuales 101,575 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,768 m².
- Nuestra ocupación terminó en 76.0%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 75.3% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$293.2 (1.2% TsT y -2.3% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$222.8 (2.2% TsT y 10.0% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$71.3 millones, de los cuales P\$67.8 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 1T21 fue de P\$52.8 millones, lo que representa un margen de 74.8% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$46.6 millones (margen EBITDA de 66.1%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$40.7 millones (57.7% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$19.9 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$762.3k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

Mensaje del Director General

EMPEZÓ EL 2021 CON RESTRICCIONES POR COVID-19 PERO NUESTRO PORTAFOLIO CONTINUA ESTABILIZÁNDOSE. REALIZAMOS NUESTRA PRIMERA DISTRIBUCIÓN.

Empezamos este 2021 con semáforo rojo en la CDMX y área metropolitana derivado de un repunte en el número de casos graves reportados en el sistema hospitalario de esta región. Sin embargo, el panorama sanitario fue mejorando hacia el final del trimestre, principalmente con las noticias de la aplicación de vacunas contra el COVID-19 en la población más vulnerable.

Nuestras sucursales se mantuvieron abiertas normalmente y notamos mayor movimiento de clientes justamente hacia el final del trimestre, cuando las medidas restrictivas fueron relajadas. Nuestro portafolio se benefició de esa tendencia y terminamos el trimestre con buena actividad de arrendamiento y terminar con 76.0% de ocupación.

1T21 es un buen punto de evaluación. Este trimestre, si se le compara con trimestres anteriores, tiene algunas marcas particulares. En primer lugar, hace un año, en marzo comenzamos con nuestra promoción de “primer mes gratis”, por lo que este trimestre aún no es 100% comparable en términos de tarifa efectiva —por lo que la promoción/precio se refiere. En el 1T20 integramos la sucursal Interlomas a nuestro portafolio operativo; durante 2020 no incluimos alguna otra sucursal, por lo que la curva de estabilización orgánica del portafolio fue perceptible en estos últimos cinco trimestres.

Nuestra primera distribución. En otro hito importante del trimestre, realizamos nuestra primera distribución desde que somos una entidad pública por P\$43.2 millones de pesos. A este respecto, es importante recalcar que nosotros nos concebimos principalmente como un vehículo de crecimiento ante la oportunidad que vemos por prestar nuestro servicio a clientes con necesidades crecientes de espacio seguro y confiable. En este sentido, creemos que nuestro mejor uso de recursos es mediante la inversión en ese crecimiento de manera ordenada y como tal, distribuiremos lo mínimo regulatorio necesario en el futuro cercano.

Consolidación de activos. Como parte de la estrategia de consolidación del sector en nuestra FIBRA, hemos adquirido mediante un contrato privado la propiedad “Core & Shell” de una sucursal que opera bajo la marca U-Storage, por lo que a partir de abril recibiremos renta sobre ese componente. En las próximas semanas i) formalizaremos en escritura esta operación; y ii) adquiriremos las construcciones correspondientes a dicha sucursal. En cuanto ambas condiciones sucedan, empezaremos a recibir ingresos por minibodegas como lo hacemos con el resto de las sucursales. Informaremos al mercado cuando esto suceda.

Resoluciones importantes en nuestra última Asamblea. Nuestros tenedores votaron en esta Asamblea resoluciones muy importantes recientemente. Estas decisiones sin duda reforzarán la estrategia de crecimiento de nuestra FIBRA. Quisiera comentar algunas de estas iniciativas:

1. **Internalización.** Esta iniciativa nos permitirá alinear aún más los intereses entre todos los *stakeholders* y convertirnos en lo que nosotros creemos que es la única FIBRA 100% internalizada en México; es decir, todas las decisiones se toman en FIBRA Storage. Además, el 100% de la plataforma y *know how* estarán dentro de la FIBRA; además, mediante esta transacción podremos manejar de manera más sencilla y flexible nuestro crecimiento.

2. Límites de Apalancamiento. Como saben, en la antigua regulación la autoridad determinaba ciertos límites relacionados con el endeudamiento de las FIBRAS. Con la nueva regulación, es menester de la Asamblea determinar el límite máximo de apalancamiento y el mínimo de cobertura del servicio de la deuda (la fórmula de este último indicador, además, cambió respecto del tiempo prospectivo de 18 a 12 meses). Nuestros tenedores han votado por mantener los límites en 50% y 1.0x, límites que vemos suficientemente prudentes dado nuestro plan de negocios.
3. Crecimiento. Se ha aprobado el explorar la adquisición de siete activos nuevos que tienen algún porcentaje de tenencia de partes relacionadas. Seis de esos activos corresponden a activos que operan bajo la marca “U-Storage” y tienen al menos 24 meses operando

Agradezco la confianza de nuestros inversionistas que comparten la visión de largo plazo. Con este respaldo, y el de todos nuestros colaboradores estamos tomando la iniciativa para ser una FIBRA de alta calidad para todos nuestros grupos de interés. Y referente en el sector.

Nuevamente agradezco el apoyo y la confianza, seguiremos siendo la extensión de casa y oficina para nuestros clientes.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	1T21	4T20	1T20	$\Delta\%$ TsT (1T21 vs. 4T20)	$\Delta\%$ AsA (1T21 vs. 1T20)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	71,367,438¹	72,694,584 ¹	63,573,187	(1.8%)	12.3%
NOI	52,819,231	51,882,244	48,163,780	1.8%	9.7%
EBITDA	46,670,534	43,375,152	41,538,910	7.6%	12.4%
FFO ²	40,733,294	39,441,527	29,731,341	3.3%	37.0%
Utilidad (Pérdida) Neta	62,623,520	52,380,371	(97,379,894)	19.6%	N/A

¹ Incluye P\$762.3k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 4T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$738.7k..

Indicadores Financieros	1T21	4T20	1T20	$\Delta\%$ TsT (1T21 vs. 4T20)	$\Delta\%$ AsA (1T21 vs. 1T20)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	187,139,183	206,399,241	133,226,734	(9.3%)	40.5%
Impuestos por recuperar	155,038,072	165,227,619	203,389,827	(6.2%)	(23.8%)
Propiedades de Inversión	4,070,238,000	4,025,030,000	3,954,450,000	1.1%	2.9%
Total Activo	4,473,818,769	4,454,516,631	4,342,878,777	0.4%	3.0%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	519,372,145	0.0%	(3.6%)
Patrimonio Mayoritario	3,950,185,266	3,887,561,746	3,772,947,926	1.6%	4.7%

Resumen del Portafolio

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

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

No.	Sucursal	Situación	Ubicación
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	CDMX
2	Lerma	Estabilizada	EDOMEX
3	Universidad	En estabilización	CDMX
4	Tlalpan 949	En estabilización	CDMX
5	Del Valle	En estabilización	CDMX
6	Cuajimalpa	En estabilización	CDMX
7	México-Tacuba (antes "Popotla")	En estabilización	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX
9	Anzures (antes "Bahía de Santa Bárbara")	En estabilización	CDMX
10	Tepeyac (antes "Henry Ford")	En estabilización	CDMX
11	Interlomas (antes "Palo Solo")	En estabilización	EDOMEX
12	Cuemanco	Terreno	CDMX
13	Lerma II (Outlet Lerma)	Terreno	EDOMEX
14	Plutarco	Terreno	CDMX
15	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
16	Añil	Terreno	CDMX
17	Circuito	Estabilizada	CDMX
18	Periférico	Estabilizada	CDMX
19	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
20	Santa Fe	Estabilizada	CDMX
21	Lindavista (antes "Vallejo")	Estabilizada	CDMX

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 153,768 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 1T21 están valuadas en P\$4,070 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Portafolio Operativo

Al cierre del 1T21 teníamos dieciséis propiedades en operación: siete estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m ²).	111,846	111,847	111,858	111,774	111,990	(0.1%)	0.0%
GLA Disponible (m ²).	101,575	100,923	100,951	99,421	97,633	4.0%	0.6%
GLA Ocupado (m ²).	77,201	76,020	73,277	68,871	65,878	17.2%	1.6%
Move In (m ²)	11,136	11,919	14,942	10,924	9,051	23.0%	(6.6%)
Move In netos (m ²)	1,181	2,743	4,406	2,993	(544)	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	76.0%	75.3%	72.6%	69.3%	67.5%	853 pbs	68 pbs
Bodegas Disponibles	12,288	12,298	12,302	12,304	12,128	1.3%	(0.1%)
Bodegas Ocupadas	8,066	7,907	7,530	6,933	6,576	22.7%	2.0%
Move In (Bodegas)	1,130	1,270	1,571	1,034	896	26.1%	(11.0%)
Move In netos (Bodegas)	159	377	597	357	66	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	65.6%	64.3%	61.2%	56.3%	54.2%	1,142 pbs	135 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	293.2	289.6	282.3	285.7	300.1	(2.3%)	1.2%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	222.8	218.1	204.9	197.9	202.5	10.0%	2.2%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	22,633	22,014	20,683	19,673	19,771	14.5%	2.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	329.5	329.3	341.8	341.6	341.7	(3.6%)	0.1%

Nota: Cifras Proforma (asumen trimestres completos de desempeño).

(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

Vigencia de Contratos

Terminamos el primer trimestre con 8,066 clientes en la FIBRA. El 79.4% 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 actuales al cierre del trimestre es de 24.5 meses. El buen desempeño en la absorción (move in neto) del trimestre, es decir, clientes nuevos que representan poca antigüedad explica el resultado sin cambios en vigencia de contratos comparado con el 4T20.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 1,181 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.4% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra dentro del promedio histórico; sin embargo, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 4.9%.

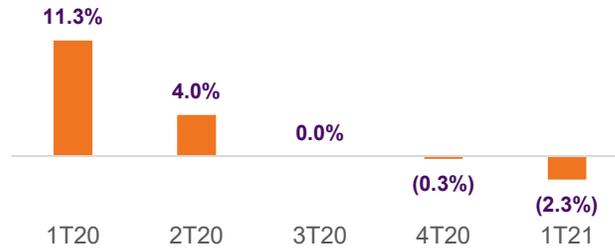
CAPEX

Durante el 1T21 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$25 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

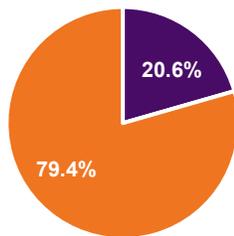
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo - Proforma



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos

Gráfica 2 - Mezcla clientes

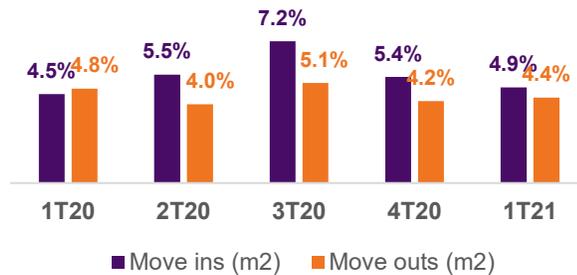
Clientes actuales al 1T21



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

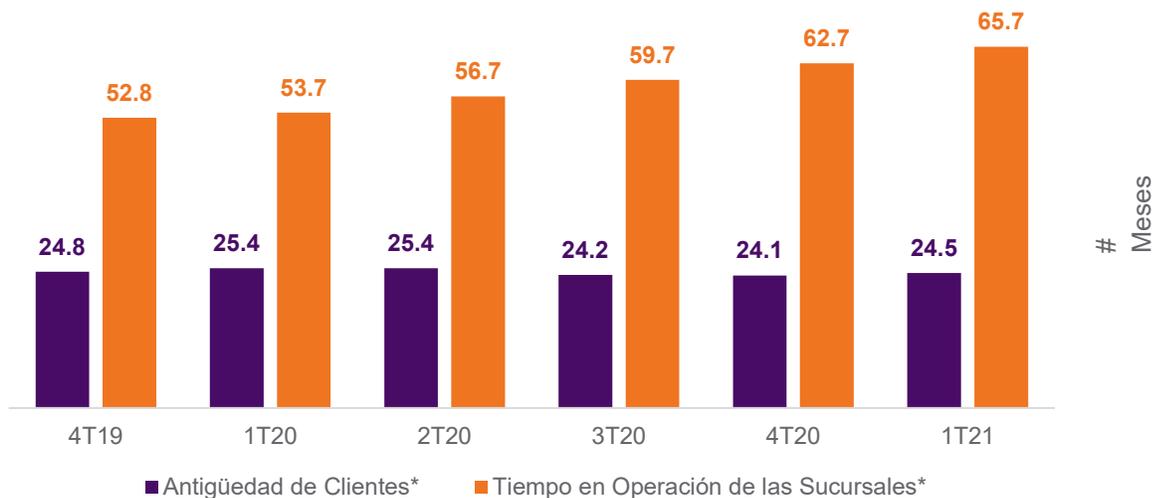
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)* - Proforma



*como % de los metros ocupados al IdP. El move out incluye salidas y transferencias (clientes que cambian a bodegas de distinto tamaño)

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en Operación



*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 1T21 representan 33,584 m² de GLA disponible:

No.	Sucursal
1	Vasco de Quiroga
2	Lerma
3	Circuito
4	Santa Fe
5	Periférico

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,644	33,645	33,655	33,594	33,663	(0.1%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,584	33,584	33,594	33,594	33,663	(0.2%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	27,896	27,947	27,800	27,028	26,711	4.4%	(0.2%)
Move Ins (m ²)	2,885	3,294	4,013	2,693	2,030	42.1%	(12.4%)
Move Ins netos (m ²)	(51)	148	772	317	(1,437)	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	83.1%	83.2%	82.8%	80.5%	79.3%	372 pbs	(15 pbs)
Bodegas Disponibles	3,133	3,133	3,134	3,136	2,961	5.8%	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,527	2,524	2,490	2,423	2,405	5.1%	0.1%
Move In (Bodegas)	276	317	355	222	185	49.2%	(12.9%)
Move Ins netos (Bodegas)	3	34	67	18	(104)	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	80.7%	80.6%	79.5%	77.3%	81.2%	(57 pbs)	10 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	299.3	296.2	287.0	288.5	301.9	(0.9%)	1.0%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	248.6	246.5	237.5	232.1	239.5	3.8%	0.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,349	8,277	7,977	7,796	8,063	3.5%	0.9%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	328.3	327.4	338.0	338.0	337.7	(2.8%)	0.3%

Nota: Cifras Proforma (asumen trimestres completos de desempeño).

(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.

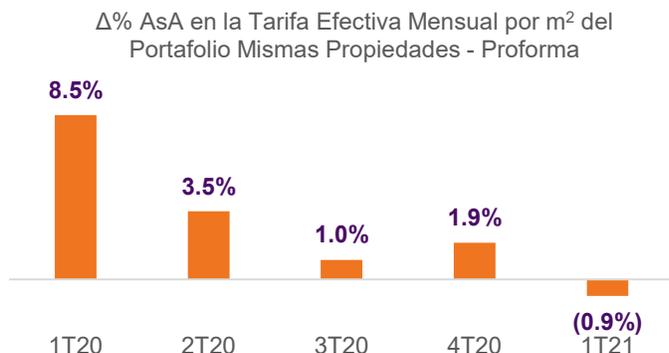
(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

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

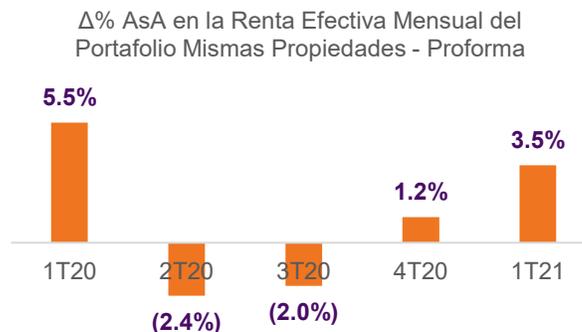
(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades



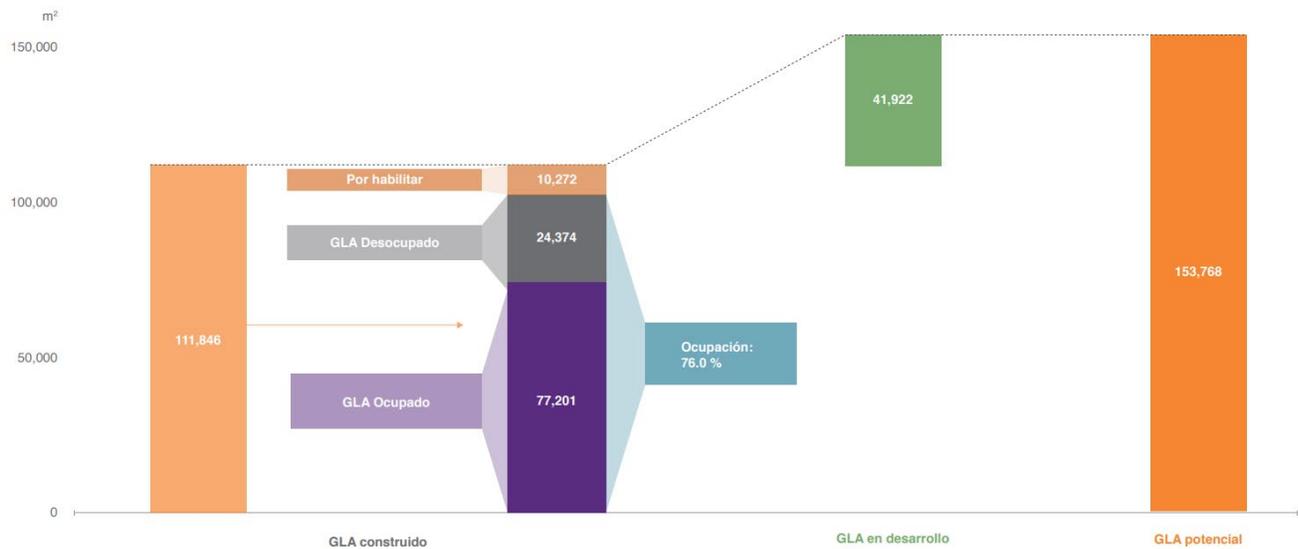
Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 41,922 m², una vez completado representará un incremento de 37.5% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,272 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 2022. Estimamos un CAPEX de P\$595.9 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo.

En el 1T21 erogamos P\$23.1 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	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20
Precio de CBFI (P\$)	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
CBFIs en circulación	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	198,314,279
CBFIs en tesorería	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	1,685,721
FFO por CBFI (P\$)*	0.20	0.20	0.20	0.13	0.15
NAV por CBFI ¹ (P\$)	19.0	18.8	18.5	18.3	18.2
P/BV	0.78x	0.79x	0.79x	0.80x	0.81x

Cifras históricas

¹ Es el resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión + Efectivo y equivalentes de efectivo + Efectivo Restringido – Saldo Deuda Financiera) dividido por CBFI en circulación y con derechos económicos.

Indicadores *	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20	Δ% AsA (1T21 vs. 1T20)	Δ% TsT (1T21 vs. 4T20)
GLA Construido (m ²)	111,846	111,847	111,858	111,774	111,990	(0.1%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	101,575	100,923	100,951	99,421	97,633	4.0%	0.6%
Total Estabilizada (m ²)	44,014	44,075	44,026	44,025	44,086	(0.2%)	(0.1%)
Total Por Estabilizar (m ²)	57,561	56,848	56,926	55,396	53,547	7.5%	1.3%
GLA Ocupado (m ²)	77,201	76,020	73,277	68,871	65,878	17.2%	1.6%
Ocup. Estabilizada (m ²)	37,380	37,312	37,013	36,057	35,940	4.0%	0.2%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	39,821	38,707	36,264	32,813	29,938	33.0%	2.9%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	76.0%	75.3%	72.6%	69.3%	67.5%	853 pbs	68 pbs
Ocupación (% - Unidades)	65,6%	64.3%	61.2%	56.3%	54.2%	1,142 pbs	135 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	293.2	289.6	282.3	285.7	300.1	(2.3%)	1.2%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	222.8	218.1	204.9	197.9	202.5	10.0%	2.2%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 26 de febrero de 2021, FIBRA Storage anunció sus resultados del cuarto trimestre de 2020. [Ver.](#)
- El 12 de marzo de 2021, FIBRA Storage anunció la distribución de P\$0.2163 por CBF. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

Con posterioridad al cierre del trimestre la Compañía no anunció algún evento relevante.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
- [✉ contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

Métricas Financieras 1T21 y 2020

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

Por los períodos trimestrales del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020

	Histórico	
	1T21	1T20
Total de ingresos	71,367,438 ¹	63,573,187
(-) Gastos operativos	16,355,808	14,737,586
(-) Gasto predial	1,430,073	671,821
Ingreso Operativo Neto (NOI)	52,819,231²	48,163,780
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	75.8%
Utilidad neta consolidada	62,623,520	(97,379,894)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,918,196	(135,486,437)
(+) Depreciación	35,227	28,116
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,692,309)	(3,404,251)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	-
EBITDA	46,670,534	41,538,910
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	65.3%
Utilidad neta consolidada	62,623,520	(97,379,894)
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,918,196	(135,486,437)
(+) Depreciación	35,227	28,116
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	15,812	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(1,229,119)	(8,403,318)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	-
FFO	40,733,294	29,731,341
<i>Margen FFO</i>	57.7%²	46.8%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	-
AMEFIBRA FFO	41,495,620	29,731,341

	Histórico	
	1T21	1T20
Total de ingresos	71,367,438 ¹	63,573,187
(-) Gastos de las propiedades	17,785,881	15,409,407
Ingreso Operativo Neto (NOI)	52,819,231	48,163,780
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	75.8%
(-) Gastos corporativos	6,911,023	6,624,870
EBITDA	46,670,534	41,538,910
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	65.3%
(-) Gastos de financiamiento ³	5,937,240	11,807,569
FFO	40,733,294	29,731,341
<i>Margen FFO</i>	57.7%²	46.8%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	-
AMEFIBRA FFO	41,495,620	29,731,341

¹ Incluye P\$762.3k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T21.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$762.3k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T21.

Por el primer trimestre de 2021 y del primer al cuarto trimestre de 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20
Total de ingresos	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187
(-) Gastos operativos	16,355,808	18,212,194	16,328,265	16,101,728	14,737,586
(-) Gasto predial	1,430,073	1,861,366	1,772,891	1,777,508	671,821
Ingreso Operativo Neto (NOI)	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547	48,163,780
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	72.1%²	73.9%²	71.9%	75.8%
Utilidad neta consolidada	62,623,520	52,380,371	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)
(+) Depreciación	35,227	33,784	36,215	28,606	28,116
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,692,309)	(6,591,026)	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)	-	-
EBITDA	46,670,534	43,375,152	44,871,387	38,218,299	41,538,910
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	60.3%²	64.8%²	60.0%	65.3%
Utilidad neta consolidada	62,623,520	52,380,371	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)
(+) Depreciación	35,227	33,784	36,215	28,606	28,116
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	15,812	(98,847)	(99,938)	(99,938)	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(1,229,119)	2,558,554	352,508	812,922	(8,403,318)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)	-	-
FFO	40,733,294	39,441,527	40,364,559	26,851,719	29,731,341
<i>Margen FFO</i>	57.7%²	54.8%²	58.3%²	42.2%	46.8%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	738,780	3,706,479	-	-
AMEFIBRA FFO	41,495,620	40,180,307	44,071,038	26,851,719	29,731,341
Total de ingresos	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187
(-) Gastos de las propiedades	17,785,881	20,073,560	18,101,156	17,879,236	15,409,407
Ingreso Operativo Neto (NOI)	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547	48,163,780
<i>Margen NOI</i>	74.8%²	72.1%²	73.9%²	71.9%	75.8%
(-) Gastos corporativos	6,911,023	8,507,092	6,303,087	7,593,248	6,624,870
EBITDA	46,670,534	43,375,152	44,871,387	38,218,299	41,538,910
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	60.3%²	64.8%²	60.0%	65.3%
(-) Gastos de financiamiento	5,937,240	3,933,625	4,506,828	11,366,580	11,807,569
Fondos de las Operaciones (FFO)	40,733,294	39,441,527	40,364,559	26,851,719	29,731,341
<i>Margen FFO</i>	57.7%²	54.8%²	58.3%²	42.2%	46.8%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	738,780	3,706,479	-	-
AMEFIBRA FFO	41,495,620	40,180,307	44,071,038	26,851,719	29,731,341

¹ Incluye P\$762.3k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 4T20 y 3T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$738.7k y P\$3.7 millones, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$762.3k, P\$0.738.7k y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T21, 4T20 y 3T20, respectivamente.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo		1T21	1T20
AMEFIBRA FFO		41,495,620	29,731,341
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo		5,410,698	10,625,485
Intereses a favor y a cargo devengados		5,937,240	11,813,794
Provisiones y pasivos acumulados		(526,542)	(1,188,309)
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación		7,552,440	9,720,734
Cuentas por cobrar, neto		1,077,058	(851,058)
Partes relacionadas		(309,875)	4,634,034
Cuentas por cobrar a largo plazo		-	1,636,938
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		10,189,547	4,204,562
Pagos anticipados		(3,872,651)	(3,560,023)
Proveedores y acreedores diversos		(487,094)	4,128,495
Anticipos de clientes		955,455	(472,214)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación		54,458,758	50,077,560

Conciliación AMEFIBRA FFO		1T21	1T20
Utilidad (Pérdida) consolidada IFRS		62,623,520	(97,379,894)
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI		(19,918,196)	135,486,437
Depreciación AI (IAS 40)		35,227	28,116
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		(15,812)	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros		(1,229,119)	(8,403,318)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles		-	-
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		41,495,620	29,731,341

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$67.8 millones. Esto representa un incremento de 1.4% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó una progresión de 2.2% TsT. Esto se explica porque se reforzaron planes de estabilización con recuperación de tarifas y reduciendo promociones y descuentos.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre 0.1% con respecto al trimestre anterior (-3.6% AsA en términos *proforma*), en reflejo a nuestra estrategia de mayor estabilización y recuperación en tarifas.
- Nuestro GLA construido (FdP) se mantuvo prácticamente en línea (0%) en el trimestre. Mientras tanto, continúan trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas Anzures y Revolución, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) se mantiene en 0% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$17.7 millones que representa un decremento de (11.4%) con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos, se encuentra el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$6.1 millones, un decremento de (27.7% TsT), esto se debe principalmente a gastos corporativos relacionados con la administración de la FIBRA a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, fiscales, etc.)

Rubro (P\$)	1T21	4T20	Δ% TsT (1T21 vs. 4T20)
Ingresos por Arrendamiento	67,825,989	66,913,273	1.4%
Otros Ingresos	3,541,449	5,781,311	(38.7%)
Total Ingresos¹	71,367,438	72,694,584	(1.8%)
Gastos Operativos (incl. Predial)	17,785,881	20,073,560	(11.4%)
NOI	52,819,231¹	51,882,244¹	1.8%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	6,148,697	8,507,092	(27.7%)
EBITDA	46,670,534	43,375,152	7.6%

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.762.3k y P\$0.738.7k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 1T21 y 4T20, respectivamente.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	1T21	4T20	Variación	Δ% (1T21 vs. 4T20)
Efectivo y equivalentes de efectivo	187,139,183	206,399,241	(19,260,058)	(9.3%)
Impuestos por recuperar	155,038,072	165,227,619	(10,189,547)	(6.2%)
Propiedades de Inversión	4,070,238,000	4,025,030,000	45,208,000	1.1%
Total Activo	4,473,818,769	4,454,516,631	19,302,138	0.4%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	3,950,185,266	3,887,561,746	62,623,520	1.6%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$19.2 millones durante el trimestre, principalmente por CAPEX en nuestro portafolio.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$155.0 millones, de los cuales P\$153.5 corresponden a IVA, este es originado al portafolio en desarrollo de Fibra Storage.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,070 millones, registrando un incremento trimestral de P\$45.2 millones 1.1%.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$62.6 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por la utilidad del periodo.

Deuda

Al 31 de marzo de 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra de tres tranches. Durante el 2T20 FIBRA Storage negoció un convenio de espera "stand-still" mediante el cual difiere las amortizaciones de capital de los siguientes doce meses. FIBRA Storage continúa pagando intereses conforme al contrato de crédito.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	1T21	4T20
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		123,480,000	123,480,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	146,800,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	230,158,348
TOTAL Préstamos Bancarios					500,438,348	500,438,348
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(64,987,030)	(42,874,003)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					435,451,318	457,564,345

* Con relación al Tranche A de la deuda al 31 de diciembre de 2017 se pagaban intereses a una tasa TIIE a 28 días más un spread de 3.00% lo cual representa 70 puntos base por encima del spread pagado al 30 de septiembre de 2018. Actualmente, los tres tranches pagan una tasa TIIE + 2.3%

En marzo de 2019 y en febrero 2018, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado “cap” que limita la tasa de interés interbancario de equilibrio (“TIIE”) a un strike de 9%, este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado. Las primas pagadas se contrataron solo por la mitad de cada tranche y son sujetas a renovación al año 4 de la vida de cada préstamo.

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2021.

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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

- 1) La metodología de cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento no cambia
- 2) La metodología de cálculo del índice de cobertura del servicio de deuda cambia únicamente en el periodo prospectivo a cuatro trimestres o doce meses (antes se calculaba con seis trimestres o dieciocho meses).
- 3) Anteriormente los límites regulatorios eran 50% para el punto 1) y 1.0x para el punto 2).
- 4) 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.

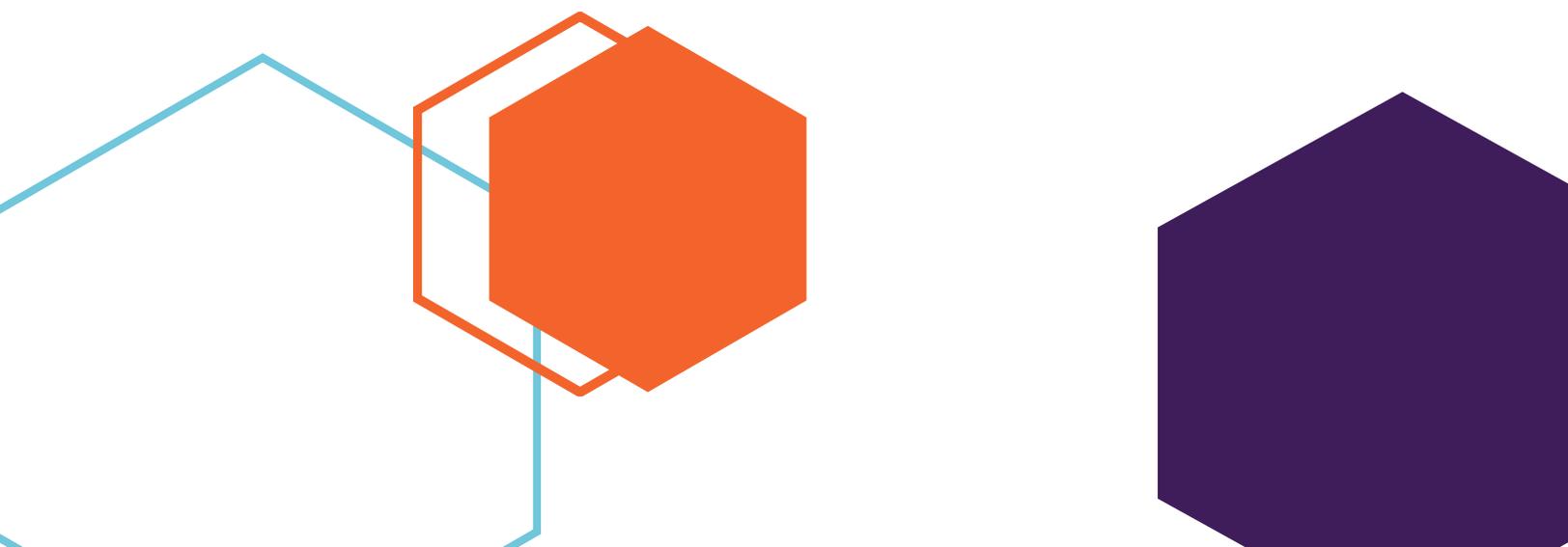
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.06x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	11.19%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{1T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	187,139,183	Financiamientos	500,438,348
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	155,038,072	Deuda Bursátil	-
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	107,698,317	Deuda Financiera	500,438,348
LR _{1T21} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,473,818,769
TOTAL Recursos	449,875,572		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	31,859,930		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	64,987,030		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	43,400,000		
TOTAL Usos	146,913,626		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Primer Trimestre 2021



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2021 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados
Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 187,139,183	206,399,241
Cuentas por cobrar, neto		3,203,805	4,280,863
Partes relacionadas	7	3,099,164	2,780,850
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	155,038,072	165,227,619
Pagos anticipados		5,222,855	1,350,204
Total de activo circulante		353,703,079	380,038,777
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	10	34,199,130	34,047,371
Instrumentos financieros derivados		16,902	1,091
Mobiliario y equipo, neto		288,774	301,403
Propiedades de inversión	9	4,070,238,000	4,025,030,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9	15,142,879	14,867,984
Depósitos en garantía		230,005	230,005
Total de activo no circulante		4,120,115,690	4,074,477,854
Total Activo		\$ 4,473,818,769	4,454,516,631
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	10	\$ 64,987,030	42,874,003
Proveedores y acreedores diversos		2,972,474	3,459,568
Provisiones y pasivos acumulados		4,976,364	48,774,546
Partes relacionadas	7	5,856,717	5,848,277
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		9,197,395	8,241,941
Total de pasivo circulante		88,182,185	109,390,540
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	435,451,318	457,564,345
Total Pasivo		523,633,503	566,954,885
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	11	2,591,735,628	2,591,735,628
Utilidades retenidas		1,358,449,638	1,295,826,118
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,950,185,266	3,887,561,746
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,473,818,769	4,454,516,631

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
(Pesos)**

	Nota	Por los tres meses terminados al	
		31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Ingresos por:			
Arrendamiento		\$ 67,825,989	60,806,475
Otros		3,541,449	2,766,712
Total de ingresos		71,367,438	63,573,187
Gastos generales:			
Operativos		16,355,808	14,737,586
Comisiones y honorarios	7	6,033,765	6,484,454
Predial		1,430,073	671,821
Depreciación		35,227	28,116
Otros		114,932	140,416
Total de gastos generales		23,969,805	22,062,393
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9(c)	19,918,196	(135,486,437)
Costo financiero:			
Gasto por intereses		(6,349,107)	(13,024,389)
Ingreso por intereses		411,867	1,210,595
Ganancia en cambios, neta		-	6,225
Efecto de valuación de instrumentos financieros		15,812	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		1,229,119	8,403,318
Costo financiero, neto		(4,692,309)	(3,404,251)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 62,623,520	(97,379,894)

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos al 31 de marzo de 2021 y 2020
(Pesos)**

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2020		\$ 2,566,164,927	1,304,162,893	3,870,327,820
Pérdida neta consolidada		-	(97,379,894)	(97,379,894)
Saldos al 31 de marzo de 2020		\$ 2,566,164,927	1,206,782,999	3,772,947,926
Saldos al 31 de diciembre de 2020		2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746
Utilidad neta consolidada		-	62,623,520	62,623,520
Saldos al 31 de marzo de 2021		\$ 2,591,735,628	1,358,449,638	3,950,185,266

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 2021 y 2020
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo	\$	62,623,520	(97,379,894)
Ajustes por:			
Depreciación		35,227	28,116
(Plusvalía) minusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	10	(19,918,196)	135,486,437
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(15,812)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(1,229,119)	(8,403,318)
Intereses a favor		(411,867)	(1,210,595)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		6,349,107	13,024,389
Subtotal		47,432,860	41,545,135
Cuentas por cobrar, neto		1,077,058	(851,058)
Cuentas por cobrar a largo plazo		-	1,636,938
Partes relacionadas		(309,875)	4,634,034
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		10,189,547	4,204,562
Pagos anticipados		(3,872,651)	(3,560,023)
Proveedores y acreedores diversos		(487,094)	4,128,495
Provisiones y pasivos acumulados		(526,542)	(1,188,309)
Anticipos de clientes		955,455	(472,214)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		54,458,758	50,077,560
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(23,164,525)	(9,197,970)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(2,125,279)	(49,368)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(274,895)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(22,598)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		1,229,119	8,403,318
Intereses cobrados		411,867	1,210,595
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(23,946,311)	366,575
Efectivo excedente de actividades de financiamiento		30,512,447	50,444,135
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas	11	(43,271,639)	-
Pago del principal del crédito		-	(18,428,927)
Intereses pagados		(6,349,107)	(13,024,389)
Efectivo restringido		(151,759)	(307,987)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(49,772,505)	(31,761,303)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(19,260,058)	18,682,832
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		206,399,241	114,543,902
Al final del periodo	\$	187,139,183	133,226,734

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

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

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos le son proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. ("El Administrador").

La información financiera consolidada intermedia condensada al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso DB/1767 (antes Fideicomiso Empresarial No. F/1767, Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), del Fideicomiso CIB/2981 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2981") y del Fideicomiso CIB/2625 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/2625") al 50% ya que a su vez es tenedora el Fideicomiso CIB/3541, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso CIB/3541") antes Banco INVEX, S.A. ("Fideicomiso 2768").

(2) Eventos Relevantes-

Ante el impacto del COVID-19; varios países han buscado las mejores prácticas para atender la emergencia para combatir el impacto en diferentes frentes: salud pública, economía, laboral y legal, entre otros.

Fibra Storage ha tomado las siguientes acciones para hacer frente a la contingencia con el objetivo de preservar la operación a largo plazo:

- El personal del Corporativo labora bajo el esquema "home office" desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios. Con relación a sucursales, hemos implementado algunas iniciativas para reducir al mínimo indispensable al personal que opera en las mismas, bajo un esquema de rotación y desarrollo de un modelo que permita a las personas apoyar desde sus casas en las funciones de sucursales.
- En sucursales, hemos tomado las precauciones necesarias que nos apoyan a proteger a nuestros clientes, proveedores y colaboradores de acuerdo con las medidas de salud que las autoridades han publicado.

- Se realizó una alianza con un proveedor de productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros con la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.
- Se robustecieron nuestras herramientas tecnológicas, lo cual nos ha permitido tener una comunicación óptima con colaboradores, clientes y proveedores a través de equipos de cómputo y telefónico.
- Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto “COVID-19”, a través de los siguientes ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo.

El 24 de junio de 2020, el Fideicomiso 1767 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebraron un “Acuerdo de espera”, donde estipulan diferir el pago del principal de los tranches que conforman la deuda por un año a partir del 22 de junio de 2020 al 22 de junio de 2021, en dicho periodo el Fideicomiso se compromete a pagar por periodos mensuales y vencidos los intereses ordinarios que se devenguen de conformidad con lo pactado en cada tranche original contrato. El pago del principal que se refiere en el “Acuerdo de espera” se realizará en la última amortización de cada tranche contratado.

Derivado de este análisis y con la información disponible al momento, ni FIBRA Storage ni su Administrador, anticipan disrupción en las operaciones de la FIBRA o en su capacidad para cumplir compromisos crediticios ni de ninguna otra índole. Igualmente, no se anticipa alguna situación que limite nuestra capacidad de continuar como un negocio en marcha.

Sin embargo, el Administrador de Fibra Storage se encuentra monitoreando en todo momento la evolución del entorno para evaluar si existen mejoras y/o ajustes a las mismas que ayuden a mitigar los riesgos que el negocio pueda presentar o existe algún cambio significativo.

(3) 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 2020 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.

(4) 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, o bien por la administración. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión”.

(b) Reconocimiento de ingresos-

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

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

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

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

(c) Ingresos y costos financieros-

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

(d) 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 CBFis circulantes durante el período financiero.

(e) 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 CBFis con los que se relacionan dichos costos.

(f) Distribuciones a los tenedores-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se integran como sigue:

		31/03/2021	31/12/2020
Efectivo	\$	43,061,714	34,139,020
Inversiones		144,077,469	172,260,221
	\$	187,139,183	206,399,241

Las inversiones son de corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses y corresponden a fondo de inversión deuda en dólares americanos.

(6) CBFis -

Al 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso mantiene en circulación 200,000,000 CBFis y 50,000,000 en tesorería.

(7) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

El Administrador de Fibra Storage, tiene derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el Contrato de Administración) las que se mencionan en la hoja siguiente.

Contraprestación de Administración Base

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

Contraprestación por Desarrollo

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

Contraprestación por Administración de Inmuebles

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

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

		31/03/2021	31/12/2020
<u>Cuentas por cobrar</u>			
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$	2,175,844	1,890,233
U-Storage de México, S. A. de C. V.		923,320	890,617
	\$	3,099,164	2,780,850
<u>Cuentas por pagar</u>			
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$	3,085,815	2,858,741
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		2,259,634	2,120,907
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		511,268	868,629
	\$	5,856,717	5,848,277

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2021 y 2020 fueron como sigue:

<u>Contraprestación de:</u>		31/03/2021	31/03/2020
Administración Base	\$	3,521,901	3,564,864
Desarrollo		1,115,783	390,535
Administración de Inmuebles		5,087,993	4,460,624
	\$	9,725,677	8,416,023

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/03/2021	31/12/2020
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	153,538,979	163,843,398
Impuesto Sobre la Renta retenido		876,504	761,632
Deudores diversos		622,589	622,589
	\$	155,038,072	165,227,619

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

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

En el mes de abril de 2020 se generaron pagos por concepto de anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$15 millones, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Adquisición-

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2021 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:

		31/03/2021	31/12/2020
Terrenos		163,230,000	163,230,000
Edificios		3,907,008,000	3,861,800,000
	\$	4,070,238,000	4,025,030,000

	31/03/2021
Saldo inicial	4,025,030,000
Construcción en proceso	25,289,804
Revaluación del ejercicio	19,918,196
Saldo final	\$ 4,070,238,000

c) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$19,918,196 pesos y una minusvalía de \$(135,486,437) pesos, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 11.68%, 11.93%, 12.18%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.7%, 8.95%, 9.2%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.48%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de marzo de 2021, 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-

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en tres Tranches.

La deuda a largo plazo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020 se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	31/03/2021	31/12/2020
Tranche A	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		123,480,000	123,480,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	146,800,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	230,158,348
TOTAL Préstamos Bancarios					500,438,348	500,438,348
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(64,987,030)	(42,874,003)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					435,451,318	457,564,345

El 24 de junio de 2020, el Fideicomiso 1767 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebraron un "Acuerdo de espera", donde estipulan diferir el pago del principal de los tranches que conforman la deuda por un año a partir del 22 de junio de 2020 al 22 de junio de 2021, en dicho periodo el Fideicomiso se compromete a pagar por periodos mensuales y vencidos los intereses ordinarios que se devenguen de conformidad con lo pactado en cada tranche original contrato. El pago del principal que se refiere en el "Acuerdo de espera" se realizará en la última amortización de cada tranche contratado.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, el Fideicomiso mantiene \$34,199,130 y \$34,047,371, respectivamente como efectivo restringido de largo plazo (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte.

En marzo de 2019 y en febrero de 2018, el Fideicomiso adquirió un instrumento derivado denominado "cap" que limita la tasa de interés interbancaria de equilibrio ("TIIE) a un strike de 9%, este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado.

Las primas pagadas se contrataron solo por la mitad de cada Tranche y sujeta a renovación al año 4 de la vida de cada préstamo, al término.

El 30 de enero del 2017, el Fideicomiso firmó un Contrato de cesión de derechos de cobranza con Deutsche Bank México, S. A. en su carácter de fiduciario dentro del Fideicomiso de Administración y Pago 2870, en donde ceden de manera incondicional e irrevocable los derechos de cobro derivados del contrato de arrendamiento entre el Fideicomiso F/1767 y Fideicomiso CIB/2981.

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020.

(11) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2021 asciende a \$2,591,735,628 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 1 de junio de 2020 Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,685,721 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo P\$25,960,103.

Capitalización de gastos por aportación de inmuebles-

Corresponde a los gastos inherentes a la aportación realizada en julio de 2020 que se reconocieron en otras cuentas del Patrimonio. Estos gastos se registran por un total de P\$389,402.

Distribuciones-

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Storage ha determinado un pago de distribuciones a los tenedores de las cuentas de Resultado Fiscal por un monto de \$43,271,639. El desembolso por esta distribución se realizó el día de 9 de marzo el 2021.

(12) Compromisos y pasivos contingentes-

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos:

- a) 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 pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, ésta última recurrida mediante apelación y amparo directo, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió la reconvencción de manera simultánea. A la fecha del presente Reporte se acordó el desahogo de pruebas ofrecidas en la contestación a la demanda, mismas que fueron exhibidas en adición a pruebas periciales adicionales por encontrarnos en el periodo probatorio, por lo que nos encontramos en espera del acuerdo que emita el Juez respecto a dichas pruebas, asimismo se ordenó cumplimentar el oficio girado a la CNBV a fin de ejecutar la medida precautoria solicitada por la parte Actora. Dado a la etapa en que se encuentra el procedimiento y en opinión de los asesores legales del Fideicomiso, al 31 de marzo de 2021 no es posible estimar razonablemente el resultado de este procedimiento ordinario mercantil.

Conforme a lo anterior a la fecha de presentación de este financiero, FIBRA Storage a través de sus asesores legales, se encuentra dando seguimiento al ofrecimiento de pruebas e interponiendo los recursos necesarios para acreditar y salvaguardar sus derechos conforme a la substanciación del procedimiento.

- b) 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 un anticipo de \$7,000,000.
- c) La Compañía ha celebrado contratos de prestación de servicios con su administrador, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de administración necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido (ver nota 7).

(12) Hechos posteriores-

- a) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se aprobó la internalización de las funciones del administrador que actualmente presta Self Storage Management, S. de R.L. de C.V. a FIBRA Storage, se espera que la internalización se concluya durante 2021.
- b) El 29 de abril de 2021, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, se aprobó el inicio del proceso de negociación para la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de cuatro inmuebles adicionales, a tres ya aprobados por el Comité Técnico, todos, estos sujetos a que las condiciones de cierre se realicen, dando la aportación de un total de siete inmuebles.
- c) El 9 de abril de 2021, el Fideicomiso DB/1767 firmó un contrato para la adquisición de un inmueble., mediante el cual realizó un pago de \$16.8 millones de pesos, el cual se considerará como pago a cuenta del total de la transacción, la adquisición se estima que se formalice dentro de un plazo de 18 meses a partir de la fecha de este contrato.

- d) A partir de abril 2021, el Fideicomiso mediante un contrato privado de compraventa, adquirió el terreno sobre el cual se encuentra la sucursal Imán que opera bajo la marca "U-Storage". El contrato está pendiente de formalización en escritura pública. Igualmente, se encuentra pendiente la adquisición y pago de las construcciones correspondientes a dicha sucursal. Una vez que se haya formalizado la transacción, FIBRA Storage anunciará al público inversionista que es sujeto a recibir las rentas de las minibodegas de dicha sucursal.
