



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2021

Ciudad de México a 28 de julio 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 segundo 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 24 propiedades, de las cuales 18 se encuentran en operación — 6 estabilizadas y 12 en proceso de estabilización. Tenemos 5 terrenos para futuro desarrollo¹.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T21 es de 119,886 m², de los cuales 105,233 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 36,673 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 156,559 m².
- Nuestra ocupación terminó en 74.9%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 76.0% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$296.4 (1.1% TsT y 3.8% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$222.0 (-0.4% TsT y 12.2% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$75.5 millones, de los cuales P\$71.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T21 fue de P\$57.4 millones, lo que representa un margen de 76.1% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$50.4 millones (margen EBITDA de 66.8%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$38.6 millones (51.2% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$19.8 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ No incluye Imán, derivado de que esa propiedad representa el Core & Shell de una sucursal en operación que aún no ha sido adquirida por FIBRA Storage.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González
t. +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466
contacto@fibrastorage.com.mx

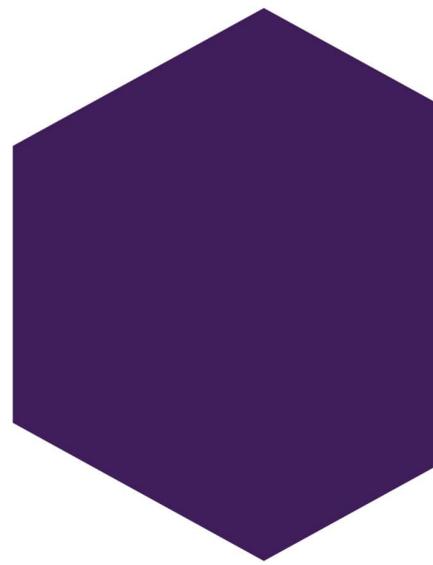
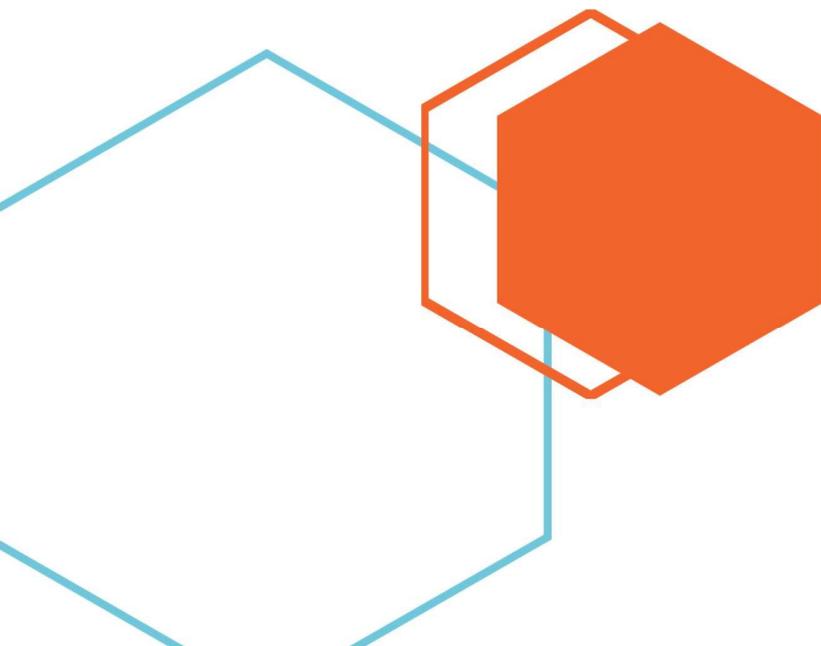
AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibrá 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. Fibrá 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

Segundo 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 2T21 y 2020	14
Información de nuestro Estado de Resultados.....	19
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera.....	20
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)	21

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de julio 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 segundo trimestre de 2021 (“2T21”).

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 (PS), 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 seis y tres meses terminados el 30 de junio 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 segundo trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 24 propiedades, de las cuales 18 se encuentran en operación — 6 estabilizadas y 12 en proceso de estabilización. Tenemos 5 terrenos para futuro desarrollo¹.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T21 es de 119,886 m², de los cuales 105,233 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 36,673 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 156,559 m².
- Nuestra ocupación terminó en 74.9%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 76.0% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$296.4 (1.1% TsT y 3.8% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$222.0 (-0.4% TsT y 12.2% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$75.5 millones, de los cuales P\$71.5 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T21 fue de P\$57.4 millones, lo que representa un margen de 76.1% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$50.4 millones (margen EBITDA de 66.8%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$38.6 millones (51.2% margen FFO).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$19.8 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ No incluye Imán, derivado de que esa propiedad representa el Core & Shell de una sucursal en operación que aún no ha sido adquirida por FIBRA Storage.

Mensaje del Director General

ASEGURAMOS RECURSOS PARA CONTINUAR NUESTRA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR Y HEMOS INCORPORADO NUEVO GLA EN NUESTRO PORTAFOLIO.

En el trimestre obtuvimos los recursos de dos emisiones de Bonos Verdes por un total de **P\$1,500 millones** que apoyarán la estrategia de crecimiento y nos permitieron refinanciar nuestro crédito bancario. También incorporamos tres activos a nuestra FIBRA y abrimos al público la ampliación de una sucursal que ya operaba. Estamos enfocados en el crecimiento sostenible de largo plazo.

Colocamos deuda pública sostenible que nos permitirá seguir creciendo. Enfocados en nuestro crecimiento de manera ordenada y en favor de los ODS de la ONU para atacar el cambio climático, colocamos bonos verdes que serán los cimientos del desarrollo de nuestro banco de tierra —presente y futuro—, así como, de adquisiciones que de tiempo en tiempo identifiquemos que generen valor a nuestro portafolio. De este modo queremos ser el mejor vehículo consolidador del sector autoalmacenaje en México.

Refinanciamos el crédito por P\$500 millones. Hemos pagado el total del principal de nuestro crédito bancario. Esto nos permitirá tener mayor flexibilidad financiera porque no tendremos que servir amortizaciones de capital y podremos aplicar ese dinero para crecer a tasas más atractivas; adicionalmente, nuestros activos se encontrarán libres de gravámenes — en este momento nos encontramos en el proceso normal de liberación y cancelación de garantías conforme al cierre administrativo del crédito con el banco.

Crecimos nuestro portafolio en CDMX. Comparto con mucho gusto que hemos incorporado nuevos metros a nuestro portafolio. Al cierre del trimestre tenemos 24 propiedades (18 en operación de minibodegas) en distintas estrategias:

1. *Paseo Interlomas inició operaciones en junio de 2021.* Entendiendo las oportunidades que existen en otros asset classes dentro del segmento inmobiliario, incorporamos una sucursal en el Centro Comercial del mismo nombre y es nuestra primera sucursal en un inmueble rentado (nuestra inversión consistió en toda la adecuación dentro del espacio rentado). Hemos visto dinámicas favorables en este mercado y nos permite consolidar la zona con nuestra sucursal Interlomas.
2. *Abrimos al público la segunda fase del inmueble Lindavista.* Prácticamente triplicamos el GLA de este activo con la apertura de un edificio nuevo adjunto a la sucursal en operación y que hará más eficiente la sucursal, al tiempo que incrementará la oferta de minibodegas en la zona. Por consiguiente, la sucursal Lindavista deja de estar en estatus “Estabilizado” en el 2T21 y se caracteriza ahora como “En Estabilización”.
3. *Incorporamos San Antonio a nuestro portafolio.* Este activo ya operaba bajo la marca U-Storage antes de adquirirlo y desde junio de 2021 la sucursal opera como las otras 17 sucursales propias.
4. *Adquirimos mediante contrato privado el Core & Shell de la sucursal Imán.* Adquirimos en junio el Core & Shell de la sucursal (cobrando renta por este componente, más no por el negocio de minibodegas). En las próximas semanas estaremos formalizando en escritura pública la adquisición del activo, así como las adecuaciones y construcciones internas, de tal manera que estará operando como cualquier otra sucursal propia. Avisaremos al público cuando eso suceda.
5. Como nota adicional, hemos adquirido, posterior al cierre del trimestre, un terreno en la zona de Polanco/Nuevo Polanco denominado “Rio San Joaquín”.

Actualización respecto a nuestra internalización. Nos encontramos afinando los últimos detalles respecto a nuestra internalización, considerando las últimas actualizaciones legislativas, especialmente en materia laboral, así como los comentarios de asesores expertos en la materia. Queremos crear un vehículo *best-in-class* perfectamente alineado con toda la base de inversionistas, y referente en materia de gobierno corporativo, en donde todos nuestros *stakeholders* se beneficien de toda nuestra cadena de valor. Estaremos dando noticias próximamente.

Algunos comentarios sobre el trimestre. Aunque nuestro enfoque está en el largo plazo, hago algunos comentarios respecto del comportamiento trimestral.

En primer lugar, la incorporación de activos recientemente construidos en este trimestre presionó a la baja nuestra ocupación — algo natural en el ciclo de desarrollo.

Parte del efecto en ocupación se contuvo con la incorporación de San Antonio, que ya tenía una base de clientes previa (nuestro move-in, bruto y neto, considera esta ocupación de San Antonio).

Nuestras tarifas retomaron el crecimiento alcista, al haberse cumplido ya cuatro trimestres desde que implementamos por primera vez las promociones y descuentos (principalmente el “primer mes gratis”).

Finalmente, hago mención que observamos fuerte actividad residencial, producto de las dinámicas familiares ante la situación COVID-19.

En términos de márgenes, observamos mejoras secuenciales en márgenes NOI y EBITDA y en margen FFO observamos una reducción, producto del incremento en deuda neta relativo a la colocación de deuda pública y la respectiva liquidación del crédito anterior.

Como cada trimestre quiero agradecer a nuestros inversionistas (de capital y deuda). En esta ocasión aprovecho para agradecer a los inversionistas de deuda que confían en el plan de expansión de FIBRA Storage por apoyar la colocación del pasado mes de junio. Nuestra visión está en el largo plazo, creemos que este es el vehículo correcto para consolidar el self storage en México y lo que nos mueve es crear valor para nuestros clientes, colaboradores e inversionistas.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	2T21	1T21	2T20	Δ% TsT (2T21 vs. 1T21)	Δ% AsA (2T21 vs. 2T20)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales ¹	75,518,020	71,367,438 ¹	63,690,783	5.8%	18.6%
NOI	57,472,576	52,819,231	45,811,547	8.8%	25.5%
EBITDA	50,457,394	46,670,534	38,218,299	8.1%	32.0%
FFO ¹	38,692,437	40,733,294 ¹	26,851,719	(5.0%)	44.1%
Utilidad Neta	57,816,733	62,623,520	53,708,822	(7.7%)	7.6%

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

Indicadores Financieros	2T21	1T21	2T20	Δ% TsT (2T21 vs. 1T21)	Δ% AsA (2T21 vs. 2T20)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	1,163,075,108	187,139,183	140,492,028	521.5%	727.9%
Impuestos por recuperar	154,412,651	155,038,072	200,229,316	(0.4%)	(22.9%)
Propiedades de Inversión	4,129,078,000	4,070,238,000	3,987,330,000	1.4%	3.6%
Total Activo	5,599,933,954	4,473,818,769	4,396,185,287	25.2%	27.4%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	500,438,348	500,438,348	199.7%	199.7%
Patrimonio Mayoritario	4,008,001,999	3,950,185,266	3,852,616,851	1.5%	4.0%

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por veinticuatro propiedades, de las cuales dieciocho se encuentran operando (seis están estabilizadas y doce en proceso de estabilización). Seis 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	En estabilización	CDMX
8	Revolución	En estabilización	CDMX
9	Anzures	En estabilización	CDMX
10	Tepeyac	En estabilización	CDMX
11	Interlomas	En estabilización	EDOMEX
12	Lindavista	En estabilización	CDMX
13	Paseo Interlomas	En estabilización	CDMX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX
15	Cuemanco	Terreno	CDMX
16	Lerma II	Terreno	EDOMEX
17	Plutarco	Terreno	CDMX
18	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
19	Añil	Terreno	CDMX
20	Imán ¹	Terreno	CDMX
21	Circuito	Estabilizada	CDMX
22	Periférico	Estabilizada	CDMX
23	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
24	Santa Fe	Estabilizada	CDMX

Portafolio Mismas Propiedades

¹ La propiedad representa el Core & Shell de una sucursal que opera fuera de FIBRA y que se encuentra en proceso de adquisición.

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 156,559 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 2T21 están valuadas en P\$4,129 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$177.4² millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

² Incluye Imán

Portafolio Operativo

Al cierre del 2T21 teníamos dieciocho propiedades en operación: seis estabilizadas y doce en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	119,886	111,846	111,847	111,858	111,774	7.3%	7.2%
GLA Disponible (m ²).	105,233	101,575	100,923	100,951	99,421	5.8%	3.6%
GLA Ocupado (m ²).	78,836	77,201	76,020	73,277	68,871	14.5%	2.1%
Move In (m ²)	11,520*	11,136	11,919	14,942	10,924	5.5%	3.4%
Move In netos (m ²)	1,636*	1,181	2,743	4,406	2,993	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	74.9%	76.0%	75.3%	72.6%	69.3%	564 pbs	(109 pbs)
Bodegas Disponibles	12,758	12,288	12,298	12,302	12,304	3.7%	3.8%
Bodegas Ocupadas	8,422	8,066	7,907	7,530	6,933	21.5%	4.4%
Move In (Bodegas)	1,126*	1,130	1,270	1,571	1,034	8.9%	(0.4%)
Move In netos (Bodegas)	356*	159	377	597	357	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	66.0%	65.6%	64.3%	61.2%	56.3%	967 pbs	37 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	296.4	293.2	289.6	282.3	285.7	3.8%	1.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	222.0	222.8	218.1	204.9	197.9	12.2%	(0.4%)
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	23,365	22,633	22,014	20,683	19,673	18.8%	3.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	329.9	329.5	329.3	341.8	341.6	(3.4%)	0.1%

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

(1) 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.

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

Vigencia de Contratos

Terminamos el segundo trimestre con 8,422 clientes en la FIBRA. El 82.0% 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 24.7 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 1T21.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 1,636 m². Parte de la absorción es atribuible a la adquisición de la propiedad San Antonio que se encontraba en operación. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.3% 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 5.0%.

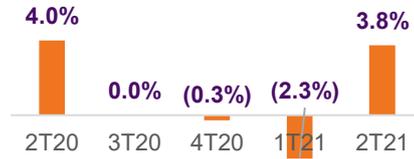
CAPEX

Durante el 2T21 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$4.7 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

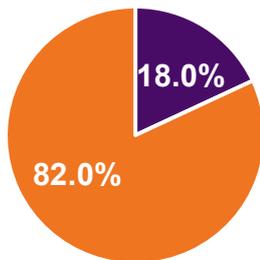
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 2 - Mezcla clientes

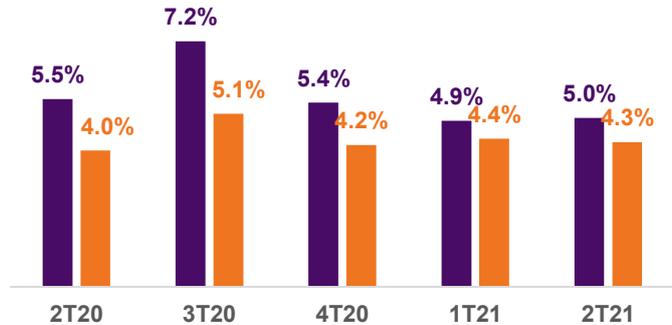
Clientes actuales al 2T21



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

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

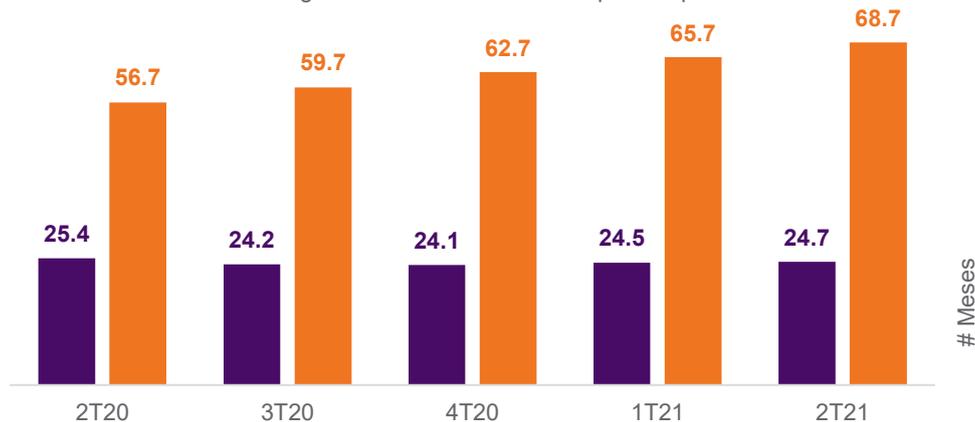


■ Move ins (m2) ■ Move outs (m2)

*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



■ Antigüedad de Clientes* ■ Tiempo en Operación de las Sucursales*

*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,597	33,644	33,645	33,655	33,594	0.0%	(0.1%)
GLA Disponible (m ²)	33,537	33,584	33,584	33,594	33,594	(0.2%)	(0.1%)
GLA Ocupado (m ²)	27,761	27,896	27,947	27,800	27,028	2.7%	(0.5%)
Move Ins (m ²)	3,321	2,885	3,294	4,013	2,693	23.3%	15.1%
Move Ins netos (m ²)	(136)	(51)	148	772	317	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	82.8%	83.1%	83.2%	82.8%	80.5%	232 pbs	(29 pbs)
Bodegas Disponibles	3,132	3,133	3,133	3,134	3,136	(0.1%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,520	2,527	2,524	2,490	2,423	4.0%	(0.3%)
Move In (Bodegas)	281	276	317	355	222	26.6%	1.8%
Move Ins netos (Bodegas)	(7)	3	34	67	18	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	80.5%	80.7%	80.6%	79.5%	77.3%	320 pbs	(20 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	302.9	299.3	296.2	287.0	288.5	5.0%	1.2%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	250.8	248.6	246.5	237.5	232.1	8.1%	0.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,410	8,349	8,277	7,977	7,796	7.9%	0.7%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	333.1	328.3	327.4	338.0	338.0	(1.5%)	1.5%

(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.

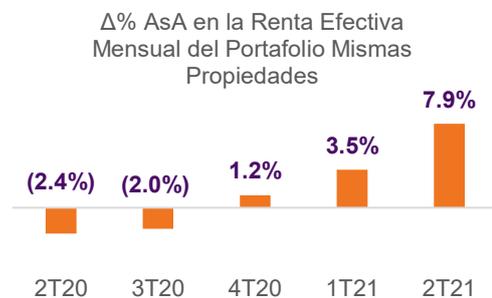
(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades



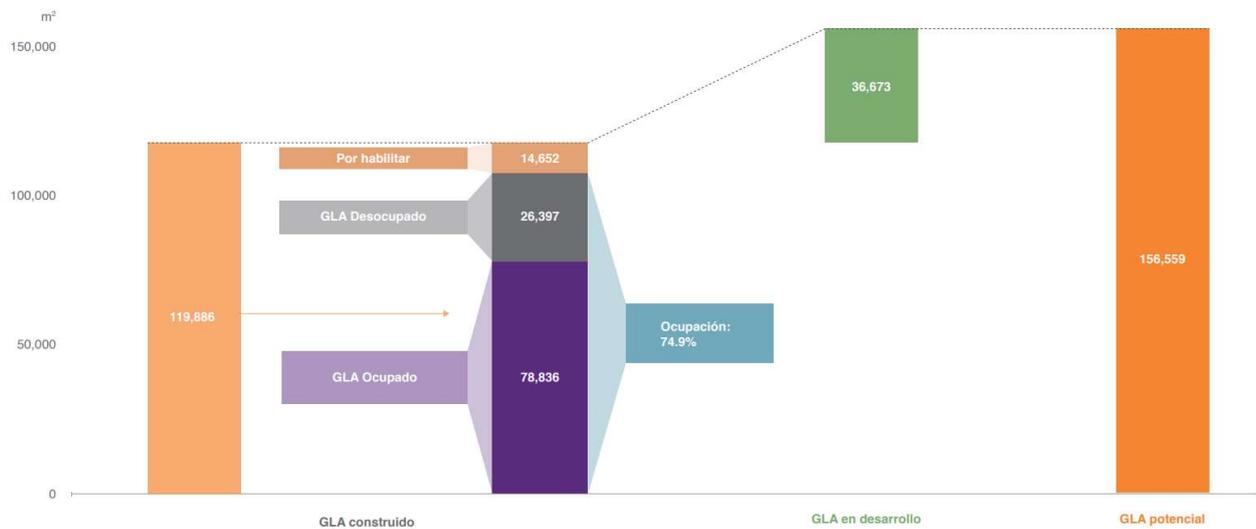
Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 36,673 m², una vez completado representará un incremento de 30.5% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 14,652 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2022. Estimamos un CAPEX de P\$621.3 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre agregamos un proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo.

En el 2T21 erogamos P\$0.612K millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20
Precio de CBFi (P\$)	15.99	15.40	15.40	15.40	15.40
CBFis en circulación	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
CBFis en tesorería	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
FFO por CBFi (P\$)*	0.19	0.20	0.20	0.20	0.13
NAV por CBFi ¹ (P\$)	19.1	19.0	18.8	18.5	18.3
P/BV	0.80x	0.78x	0.79x	0.79x	0.80x

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 *	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	Δ% AsA (1T21 vs. 1T20)	Δ% TsT (1T21 vs. 4T20)
GLA Construido (m ²)	119,886	111,846	111,847	111,858	111,774	7.3%	7.2%
GLA Disponible (m ²)	105,233	101,575	100,923	100,951	99,421	5.8%	3.6%
Total Estabilizada (m ²)	40,040	44,014	44,075	44,026	44,025	(9.1%)	(9.0%)
Total Por Estabilizar (m ²)	65,193	57,561	56,848	56,926	55,396	17.7%	13.3%
GLA Ocupado (m ²)	78,836	77,201	76,020	73,277	68,871	14.5%	2.1%
Ocup. Estabilizada (m ²)	33,832	37,380	37,312	37,013	36,057	(6.2%)	(9.5%)
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	45,004	39,821	38,707	36,264	32,813	37.2%	13.0%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	74.9%	76.0%	75.3%	72.6%	69.3%	564 pbs	(109 pbs)
Ocupación (% - Unidades)	66.0%	65.6%	64.3%	61.2%	56.3%	967 pbs	37 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$(²)	296.4	293.2	289.6	282.3	285.7	3.8%	1.1%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	222.0	222.8	218.1	204.9	197.9	12.2%	(0.4%)

*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 FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA). [Ver documento.](#) [Ver página.](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Segundo Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 3 de mayo de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de propiedad donde opera la Sucursal U-Storage San Antonio. [Ver.](#)
- El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia que desde junio opera totalmente la sucursal “San Antonio”. [Ver.](#)
- El 8 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación de bonos verdes por P\$1,500 millones. [Ver.](#)
- El 11 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la amortización anticipada de crédito bancario. [Ver.](#)
- El 29 de junio de 2021, FIBRA Storage anuncia la apertura de la nueva sucursal denominada “Paseo Interlomas”. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 5 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno identificado “Río San Joaquín”. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466

✉ contacto@fibrastorage.com.mx

Métricas Financieras 2T21 y 2020

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de junio 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 abril al 30 de junio de 2021 y 2020

	Histórico	
	2T21	2T20
Total de ingresos	75,518,019	63,690,783
(-) Gastos operativos	(16,615,370)	(16,101,728)
(-) Gasto predial	(1,430,073)	(1,777,508)
Ingreso Operativo Neto (NOI)	57,472,576	45,811,547
<i>Margen NOI</i>	76.1%	71.9%
Utilidad neta consolidada	57,816,733	53,708,822
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,809,377	27,798,569
(+) Depreciación	36,921	28,606
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(12,413,117)	(12,279,440)
EBITDA	50,457,394	38,218,299
<i>Margen EBITDA</i>	66.8%	60.0%
Utilidad neta consolidada	57,816,733	53,708,822
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,809,377	27,798,569
(+) Depreciación	36,921	28,606
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	(99,938)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	648,160	812,922
FFO	38,692,437	26,851,719
<i>Margen FFO</i>	51.2%	42.2%
Ajustes	-	-
AMEFIBRA FFO	38,692,437	26,851,719

	Histórico	
	2T21	2T20
Total de ingresos	75,518,019	63,690,783
(-) Gastos de las propiedades	18,045,443	17,879,236
Ingreso Operativo Neto (NOI)	57,472,576	45,811,547
<i>Margen NOI</i>	76.1%	71.9%
(-) Gastos corporativos	7,015,182	7,593,248
EBITDA	50,457,394	38,218,299
<i>Margen EBITDA</i>	66.8%	60.0%
(-) Gastos de financiamiento ³	11,764,957	11,366,580
FFO	38,692,437	26,851,719
<i>Margen FFO</i>	51.2%	42.2%
Ajustes	-	-
AMEFIBRA FFO	38,692,437	26,851,719

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20
Total de ingresos	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783
(-) Gastos operativos	16,615,370	16,355,808	18,212,194	16,328,265	16,101,728
(-) Gasto predial	1,430,073	1,430,073	1,861,366	1,772,891	1,777,508
Ingreso Operativo Neto (NOI)	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547
<i>Margen NOI</i>	76.1%	74.8%²	72.1%²	73.9%²	71.9%
Utilidad neta consolidada	57,816,733	62,623,520	52,380,371	26,225,565	53,708,822
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,809,377	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569
(+) Depreciación	36,921	35,227	33,784	36,215	28,606
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(12,413,117)	(4,692,309)	(6,591,026)	(4,959,274)	(12,279,440)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	-	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)	-
EBITDA	50,457,394	46,670,534	43,375,152	44,871,387	38,218,299
<i>Margen EBITDA</i>	66.8%	66.1%²	60.3%²	64.8%²	60.0%
Utilidad neta consolidada	57,816,733	62,623,520	52,380,371	26,225,565	53,708,822
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	19,809,377	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569
(+) Depreciación	36,921	35,227	33,784	36,215	28,606
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	15,812	(98,847)	(99,938)	(99,938)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	648,160	(1,229,119)	2,558,554	352,508	812,922
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	-	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)	-
FFO	38,692,437	40,733,294	39,441,527	40,364,559	26,851,719
<i>Margen FFO</i>	51.2%	57.7%²	54.8%²	58.3%²	42.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	-	762,326	738,780	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	38,692,437	41,495,620	40,180,307	44,071,038	26,851,719
Total de ingresos	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783
(-) Gastos de las propiedades	18,045,443	17,785,881	20,073,560	18,101,156	17,879,236
Ingreso Operativo Neto (NOI)	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547
<i>Margen NOI</i>	76.1%	74.8%²	72.1%²	73.9%²	71.9%
(-) Gastos corporativos	7,015,182	6,911,023	8,507,092	6,303,087	7,593,248
EBITDA	50,457,394	46,670,534	43,375,152	44,871,387	38,218,299
<i>Margen EBITDA</i>	66.8%	66.1%²	60.3%²	64.8%²	60.0%
(-) Gastos de financiamiento	11,764,957	5,937,240	3,933,625	4,506,828	11,366,580
Fondos de las Operaciones (FFO)	38,692,437	40,733,294	39,441,527	40,364,559	26,851,719
<i>Margen FFO</i>	51.2%	57.7%²	54.8%²	58.3%²	42.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	-	762,326	738,780	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	38,692,437	41,495,620	40,180,307	44,071,038	26,851,719

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.

Por el periodo de seis meses al 30 de junio 2021 y 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico
	6M21	6M20
Total de ingresos	146,885,457 ¹	127,263,970
(-) Gastos operativos	32,971,178	30,839,314
(-) Gasto predial	2,860,146	2,449,329
Ingreso Operativo Neto (NOI)	110,291,807¹	93,975,327
<i>Margen NOI</i>	75.5%¹	73.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,440,253	(43,671,072)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	39,727,573	(107,687,868)
(+) Depreciación	72,148	56,722
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(17,105,426)	(15,683,691)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	-
EBITDA	97,127,928	79,757,209
<i>Margen EBITDA</i>	66.5%¹	62.7%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	120,440,253	(43,671,072)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	39,727,573	(107,687,868)
(+) Depreciación	72,148	56,722
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	15,812	(99,938)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(580,959)	(7,590,396)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(762,326)	-
FFO	79,425,731	56,583,060
<i>Margen FFO</i>	54.4%	44.5%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	-
AMEFIBRA FFO	80,188,057	56,583,060
Total de ingresos	146,885,457 ¹	127,263,970
(-) Gastos de las propiedades	36,593,650	33,288,643
Ingreso Operativo Neto (NOI)	110,291,133¹	93,975,327
<i>Margen NOI</i>	75.5%¹	73.8%
(-) Gastos corporativos	13,163,879	14,218,118
EBITDA	97,127,928	79,757,209
<i>Margen EBITDA</i>	66.5%¹	62.7%
(-) Gastos de financiamiento	17,702,197	23,174,149
Fondos de las Operaciones (FFO)	79,425,731	56,583,060
<i>Margen FFO</i>	54.4%	44.5%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	762,326	-
AMEFIBRA FFO	80,188,057	56,583,060

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

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	2T21	2T20	6M21	6M20
AMEFIBRA FFO	38,692,437	26,851,719	80,188,057	56,583,060
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	11,953,591	34,917,097	17,364,291	36,917,382
Intereses a favor y a cargo devengados	11,765,713	27,601,040	17,702,953	30,789,634
Provisiones y pasivos acumulados	187,878	7,316,057	(338,662)	6,127,748
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(9,420,999)	(6,505,827)	(1,927,330)	3,214,907
Cuentas por cobrar, neto	179,624	(2,387,342)	1,256,682	(3,238,400)
Partes relacionadas	7,933,730	(4,165,920)	7,623,855	468,114
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	1,659,652	-	3,296,590
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	625,421	3,160,511	10,814,968	7,365,073
Pagos anticipados	(539,584)	795,430	(4,412,235)	(2,764,593)
Depósitos en garantía	(26,741,230)	-	(26,800,000)	-
Proveedores y acreedores diversos	11,225,751	(4,692,200)	10,738,657	(563,705)
Anticipos de clientes	(2,104,711)	(875,958)	(1,149,257)	(1,348,172)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	41,225,029	55,262,989	95,625,016	96,715,349

Conciliación AMEFIBRA FFO	2T21	2T20	6M21	6M20
Utilidad (Pérdida) consolidada IFRS	57,816,733	53,708,822	120,440,253	(43,671,072)
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(19,809,377)	(27,798,569)	(39,727,573)	107,687,868
Depreciación AI (IAS 40)	36,921	28,606	72,148	56,722
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	-	99,938	(15,812)	99,938
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	648,160	812,922	(580,959)	(7,590,396)
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	38,692,437	26,851,719	80,188,057	56,583,060

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$71.5 millones. Esto representa un incremento de 5.4% TsT.

- El RevPAM, presentó un retroceso de 0.4% TsT. Esto se explica por la apertura de la expansión de nuestra sucursal Lindavista y la apertura de nuestra sucursal Paseo Interlomas.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un incremento 0.1% con respecto al trimestre anterior (-3.4% AsA), en reflejo a nuestra estrategia de mayor estabilización y priorización de la ocupación.
- Nuestro GLA construido (FdP) aumentó 7.2% en el trimestre. Mientras tanto, continúan trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, Anzures, Paseo Interlomas, Lindavista y Revolución, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) incrementó en 3.6% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$18.0 millones que representa un incremento de 1.5% 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\$7.0 millones, un incremento de 14.1% 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\$)	2T21	1T21	Δ% TsT (2T21 vs. 1T21)
Ingresos por Arrendamiento	71,513,617	67,825,989	5.4%
Otros Ingresos	4,004,402	3,541,449	13.1%
Total Ingresos¹	75,518,019	71,367,438¹	5.8%
Gastos Operativos (incl. Predial)	18,045,443	17,785,881	1.5%
NOI¹	57,472,576	52,819,231¹	8.8%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	7,015,182	6,148,697	14.1%
EBITDA	50,457,394	46,670,534	8.1%

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

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	2T21	1T21	Variación	Δ% (2T21 vs. 1T21)
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,163,075,108	187,139,183	975,935,925	521.5%
Impuestos por recuperar	154,412,651	155,038,072	(1,646,060)	(0.4%)
Propiedades de Inversión	4,129,078,000	4,070,238,000	58,840,000	1.4%
Total Activo	5,599,933,954	4,473,818,769	1,126,098,283	25.2%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	500,438,348	986,868,175	199.7%
Patrimonio Mayoritario	4,008,001,999	3,950,185,266	57,799,831	1.5%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$975.9 millones durante el trimestre, principalmente se debió por la emisión de deuda pública (Bonos Verdes) en el mes de junio.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$154.4 millones, de los cuales P\$151.7 corresponden a IVA, este saldo es originado principalmente por las recientes adquisiciones y desarrollo del portafolio.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,129 millones, registrando un incremento trimestral de P\$58.8 millones (lo que representa 1.4% adicional al trimestre pasado). El incremento está explicado principalmente por las nuevas adquisiciones de Fibra Storage y por la revaluación de propiedades.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$57.7 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por la utilidad del periodo.

Deuda

Al 30 de junio de 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIIIE 28 días + 150 puntos base	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
Intereses por pagar				7,344,981
(-) costos de emisión de deuda				(20,038,458)
Vencimientos de Deuda- Largo Plazo				1,487,306,523

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

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

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente (\$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 y conforme a los documentos de emisión de los bonos verdes, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.

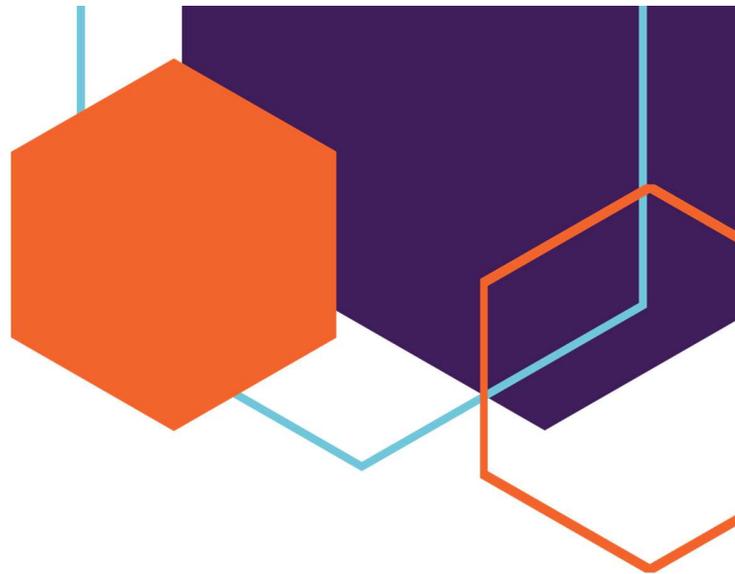
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA – CUE)

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.*

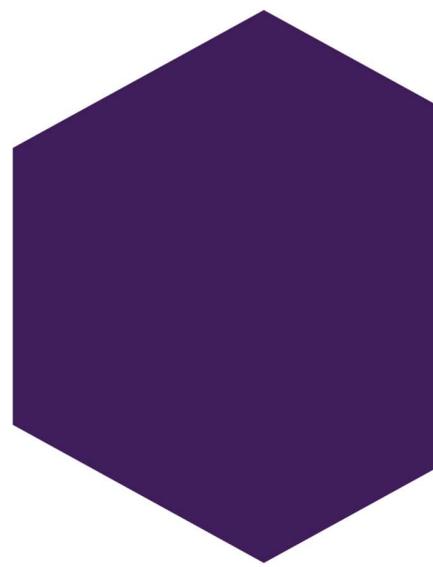
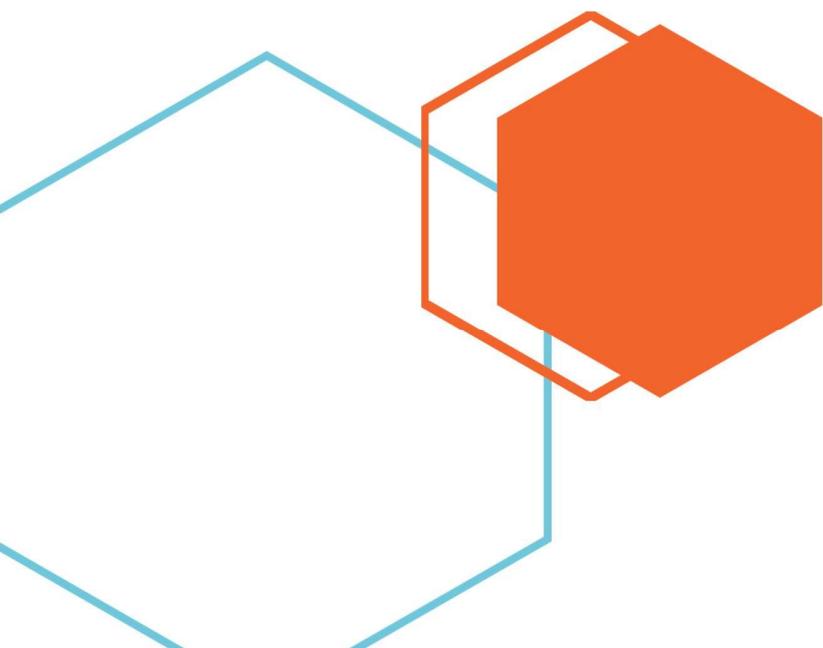
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	6.19x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	26.92%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{2T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	1,163,075,108	Financiamientos	-
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	155,392,012	Deuda Bursátil	1,507,334,981
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	229,869,981	Deuda Financiera	1,507,334,981
LR _{2T21} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	5,599,917,052
TOTAL Recursos	1,546,337,101		
I _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	135,990,840		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	107,100,000		
TOTAL Usos	249,757,506		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Segundo Trimestre 2021



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2021 y por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2021 y 2020

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados
Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Pesos)**

	Nota	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,163,075,108	206,399,241
Cuentas por cobrar, neto		3,024,181	4,280,863
Partes relacionadas	7	3,028,826	2,780,850
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	154,412,651	165,227,619
Pagos anticipados		5,762,439	1,350,204
Total de activo circulante		1,329,303,205	380,038,777
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	10	\$ 34,323,066	34,047,371
Instrumentos financieros derivados		16,902	1,091
Mobiliario y equipo, neto		251,853	301,403
Propiedades de inversión	9	4,129,078,000	4,025,030,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9	15,672,955	14,867,984
Depósitos en garantía	9	27,030,005	230,005
Activos por arrendamientos	11	64,257,968	-
Total de activo no circulante		4,270,630,749	4,074,477,854
Total Activo		\$ 5,599,933,954	4,454,516,631
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	10	\$ -	42,874,003
Proveedores y acreedores diversos		14,198,225	3,459,568
Provisiones y pasivos acumulados		5,164,242	48,774,546
Partes relacionadas	7	13,720,108	5,848,277
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	11	2,626,221	-
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		7,092,684	8,241,941
Total de pasivo circulante		\$ 42,993,685	109,390,540
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,487,306,523	457,564,345
Pasivos por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	61,631,747	-
Total Pasivo		\$ 1,591,931,955	566,954,885
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	\$ 2,591,735,628	2,591,735,628
Utilidades retenidas		1,416,266,371	1,295,826,118
Total Patrimonio del Fideicomiso		4,008,001,999	3,887,561,746
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 5,599,933,954	4,454,516,631

Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
(Pesos)

	Nota	Por los seis meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de junio de 2021	30 de junio de 2020	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 139,339,606	119,709,002	71,513,617	58,902,527
Otros		7,545,851	7,554,968	4,004,402	4,788,256
Total de ingresos		146,885,457	127,263,970	75,518,019	63,690,783
Gastos generales:					
Operativos		32,971,178	30,839,314	16,615,370	16,101,728
Comisiones y honorarios	7	12,842,608	13,993,900	6,808,843	7,509,446
Predial		2,860,146	2,449,329	1,430,073	1,777,508
Depreciación		72,148	56,722	36,921	28,606
Otros		321,271	224,218	206,339	83,802
Total de gastos generales		49,067,351	47,563,483	25,097,546	25,501,090
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	39,727,573	(107,687,868)	19,809,377	27,798,569
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(20,469,353)	(24,651,367)	(14,120,246)	(11,626,978)
Ingreso por intereses		2,766,400	1,452,129	2,354,533	241,534
Ganancia en cambios, neta		756	25,089	756	18,864
Efecto de valuación de instrumentos financieros		15,812	(99,938)	-	(99,938)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		580,959	7,590,396	(648,160)	(812,922)
Costo financiero, neto		(17,105,426)	(15,683,691)	(12,413,117)	(12,279,440)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 120,440,253	(43,671,072)	57,816,733	53,708,822

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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
Aumento de patrimonio	12	25,960,103	-	25,960,103
Pérdida neta consolidada		-	(43,671,072)	(43,671,072)
Saldos al 30 de junio de 2020		\$ 2,592,125,030	1,260,491,821	3,852,616,851
Saldos al 31 de diciembre de 2020		2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746
Utilidad neta consolidada		-	120,440,253	120,440,253
Saldos al 30 de junio de 2021		\$ 2,591,735,628	1,416,266,371	4,008,001,999

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
(Pesos)**

	Nota	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del periodo	\$	120,440,253	(43,671,072)
Ajustes por:			
Depreciación		72,148	56,722
(Plusvalía) minusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(39,727,573)	107,687,868
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(15,812)	99,938
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(580,959)	-
Intereses a favor		(2,766,400)	(1,452,129)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		20,469,353	24,651,367
Subtotal		97,891,010	87,372,694
Cuentas por cobrar, neto			
Cuentas por cobrar a largo plazo		1,256,682	(3,238,400)
Partes relacionadas		-	468,114
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		7,623,855	3,296,590
Pagos anticipados		10,738,655	7,365,073
Proveedores y acreedores diversos		(4,412,235)	(2,764,593)
Provisiones y pasivos acumulados		10,738,655	(563,705)
Depósitos en garantía		(338,662)	6,127,748
Anticipos de clientes		(26,800,000)	-
		(1,149,257)	(1,348,172)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		95,625,016	96,715,349
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	9 c	(60,198,630)	(20,051,910)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión	9 c	(4,121,797)	(835,959)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(804,971)	(14,644,476)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(22,598)	(100,566)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		580,959	-
Intereses cobrados		2,766,400	9,264,407
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(61,800,637)	(34,180,782)
Efectivo excedente de actividades de financiamiento		33,824,379	62,534,567
Actividades de financiamiento:			
Distribuciones pagadas	12	(43,271,639)	-
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		-	25,960,103
Préstamos obtenidos	10	1,500,000,000	-
Pago del principal del crédito	10	(500,438,348)	(37,362,723)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	10	(20,038,458)	-
Intereses pagados		(13,124,372)	(24,651,367)
Efectivo restringido		(275,695)	(532,454)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		922,851,488	(36,586,441)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		956,675,867	25,948,126
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		206,399,241	114,543,902
Al final del periodo	\$	1,163,075,108	140,492,028

**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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por los seis y tres terminados al 30 de junio del 2021 y 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-

a) 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.

Derivado de este análisis y con la información disponible al momento, ni FIBRA Storage ni su Administrador, anticipan interrupción 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.

b) El 8 de junio de 2021 se colocó \$1,500 millones en el mercado público local mediante la emisión de bonos verdes con vencimiento a siete (“STORAGE 21V”) y cuatro años (“STORAGE 21-2V”), respectivamente.(Ver nota 10).

c) El 11 de junio de 2021, se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.(Ver nota 10).

(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) Arrendamiento-

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

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos.

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021, 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, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

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.

(d) 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.

(e) Utilidad por CBF-

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

(f) Patrimonio-

Los CBFs 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 CBFs con los que se relacionan dichos costos.

(g) 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se integran como sigue:

		30/06/2021	31/12/2020
Efectivo	\$	49,246,563	34,139,020
Inversiones		1,113,828,545	172,260,221
	\$	1,163,075,108	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. El Fideicomiso se encuentra en proceso de recuperación del efectivo restringido.

(6) CBFIs -

Al 30 de junio 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 a continuación:

Contraprestación de Administración Base

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

Contraprestación por Desarrollo

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

Contraprestación por Administración de Inmuebles

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

Los saldos al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestran a continuación:

		30/06/2021	31/12/2020
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	\$	2,546,995	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		481,831	1,890,233
U-Storage de México, S. A. de C. V.		-	890,617
	\$	3,028,826	2,780,850

		30/06/2021	31/12/2020
<u>Cuentas por pagar</u>			
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	\$	8,145,748	-
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		3,335,266	2,858,741
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		2,239,094	2,120,907
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		-	868,629
	\$	13,720,108	5,848,277

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de junio de 2021 y 2020 fueron como sigue:

		30/06/2021	30/06/2020
<u>Contraprestación de:</u>			
Administración Base	\$	7,083,359	7,025,008
Desarrollo		1,687,845	1,179,492
Administración de Inmuebles		9,615,180	8,703,235
	\$	18,386,384	16,907,735

Las operaciones realizadas con partes relacionadas del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020 fueron como sigue:

		30/06/2021	30/06/2020
<u>Contraprestación de:</u>			
Administración Base	\$	3,561,458	3,460,144
Desarrollo		572,062	783,157
Administración de Inmuebles		4,527,187	4,242,611
	\$	8,660,707	8,485,912

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	30/06/2021	31/12/2020
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 151,762,090	163,843,398
Impuesto Sobre la Renta retenido	1,007,333	761,632
Deudores diversos	1,643,228	622,589
	\$ 154,412,651	165,227,619

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

(9) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

Al 30 de junio de 2021 se generaron pagos por concepto de anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$16 millones, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Depósitos en garantía-

Durante abril de 2021, el Fideicomiso realizó depósitos en garantía por un total de \$ 27 millones, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

El 1 de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Imán" por un precio de \$13 millones.

El 3 de mayo de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal "San Antonio" por un precio de \$14.9 millones.

El 29 de junio de 2021, El Fideicomiso inauguró la sucursal "Paseo Interlomas", la cuál se encuentra dentro de un centro comercial, con una inversión de \$5.6 millones.

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:

	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos ¹	177,430,000	163,230,000
Edificios	3,951,648,000	3,861,800,000
	\$ 4,129,078,000	4,025,030,000

¹ La propiedad de Imán representa el Core & Shell de una sucursal que opera fuera de FIBRA y que se encuentra en proceso de adquisición.

Los movimientos del portafolio al 30 de junio fueron como sigue:

	30/06/2021
Saldo inicial al 1 de enero 2021	4,025,030,000
Adquisiciones	33,648,393
Construcción en proceso(*)	30,672,034
Revaluación del ejercicio	39,727,573
Saldo final	\$ 4,129,078,000

* Las construcciones en proceso incluyen intereses capitalizados.

d) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias (pérdidas) por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Revaluación del período por las propiedades de inversión". Al 30 de junio de 2021 y 2020, el efecto por revaluación del período fue una plusvalía por \$39,727,573 pesos y una minusvalía de \$(107,687,868) 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%, 12.26%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.7%, 8.95%, 9.2%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.48%, 3.56%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de junio 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-

(a) Bono verde

Al 30 de junio de 2021, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por dos emisiones de bonos verdes las cuales se integran a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Vencimiento	Tasa	Monto
STORAGE 21V	Bono Verde	30-may-28	8.64%	1,171,000,000
STORAGE 21-2V	Bono Verde	03-jun-25	TIE 28 días + 150 puntos base	329,000,000
Total de emisión de bonos verdes				1,500,000,000
Intereses por pagar				7,344,981
(-) costos de emisión de deuda				(20,038,458)
Vencimientos de Deuda- Largo Plazo				1,487,306,523

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

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

Los usos aprobados de los recursos eran: i) liquidar el saldo insoluto del crédito amortizable bancario vigente (\$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 y conforme a los documentos de emisión de los bonos verdes, el 11 de junio de 2021 se realizó la liquidación total de las líneas del crédito bancario existentes por un monto de \$500 millones.

(b) Crédito bancario-

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 diciembre 2020 se muestra a continuación:

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, el Fideicomiso mantiene como efectivo restringido de largo plazo \$34,323,066 y \$34,047,371, respectivamente (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses). Derivado de la liquidación de dicho préstamo, el Fideicomiso se encuentra en proceso de recuperación del efectivo restringido.

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.

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

(11) Activos en arrendamiento (derechos de uso) y pasivos por arrendamiento-

En junio de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por un periodo de 20 años, donde se construyó la sucursal "Paseo Interlomas".

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el Fideicomiso es un arrendatario.

Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran como se muestra a continuación:

	Arrendamiento 2021
Saldo inicial	-
Adiciones	64,257,968
Depreciación del año	-
Saldo al 30 de junio de 2021	\$ 64,257,968

Al 30 de junio de 2021, el pasivo por arrendamiento se integra como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	2021
Saldo inicial	-
Adiciones	64,257,968
Pagos	-
Intereses	-
Saldo al 30 de junio de 2021	\$ 64,257,968

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

	2021
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	64,257,968
Menos vencimientos circulantes	(2,626,221)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 61,631,747

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio 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.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) 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 pretende por la parte actora el cumplimiento forzoso a cargo de FIBRA Storage de un contrato de compraventa de un inmueble y se impuso una medida cautelar, ésta última recurrida mediante apelación y amparo directo el cual se encuentra pendiente de resolución, asimismo, el escrito inicial de demanda fue contestado el pasado 21 de septiembre de 2020 y se promovió de manera simultánea la reconvencción. 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 el Juez de conocimiento señaló como fecha de audiencia para el desahogo de pruebas el próximo día 7 de septiembre del año en curso, asimismo, con fecha 28 de mayo de 2021 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple informó al Juzgado de referencia que se cumplimento la medida precautoria solicitada por la parte Actora y quedaron asegurados los fondos en la Cuenta Principal del Fideicomiso CIB/572, sin que esto restrinja la operación de los demás fondos de dicha cuenta. Dado a la etapa en que se encuentra el procedimiento y en opinión de los asesores legales del Fideicomiso, al 30 de junio de 2021 no es posible estimar aún de una manera razonable 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) En 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.

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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).
