



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2021

Ciudad de México a 28 de octubre 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 tercer 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 26 propiedades, de las cuales 19 se encuentran en operación — 6 estabilizadas y 13 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo¹.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T21 es de 129,724 m², de los cuales 117,191m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 173,903 m².
- Nuestra ocupación terminó en 75.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.9% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$303.9 (2.5% TsT y 7.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$229.6 (3.4% TsT y 12.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$80.1 millones, de los cuales P\$75.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T21 fue de P\$60.3 millones, lo que representa un margen de 75.5% sobre Ingresos Totales².
- El EBITDA del trimestre fue de P\$52.8 millones (margen EBITDA de 66.1%²).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$24.9 millones (31.2% margen FFO²).
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$95.8 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.

² Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$0.182.7k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

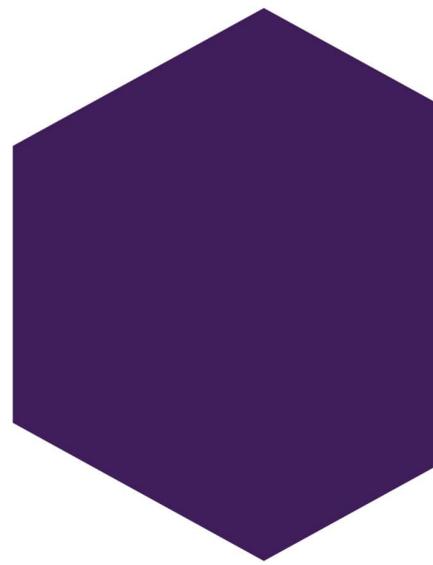
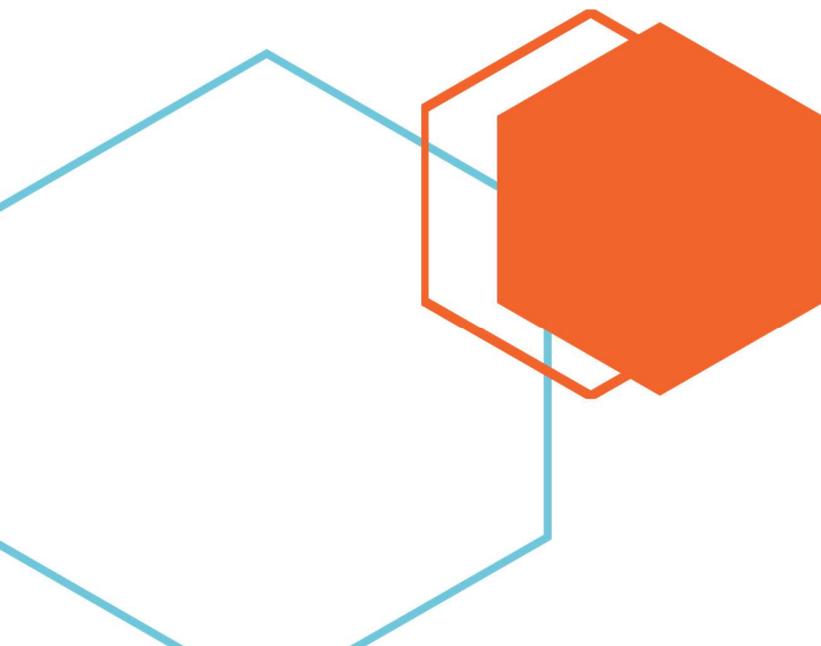
AVISO LEGAL

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

Tercer 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 3T21 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 octubre 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 tercer trimestre de 2021 (“3T21”).

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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 tercer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 26 propiedades, de las cuales 19 se encuentran en operación — 6 estabilizadas y 13 en proceso de estabilización. Tenemos 7 terrenos para futuro desarrollo¹.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 3T21 es de 129,724 m², de los cuales 117,191 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 44,179 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 173,903 m².
- Nuestra ocupación terminó en 75.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 74.9% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$303.9 (2.5% TsT y 7.7% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$229.6 (3.4% TsT y 12.1% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$80.1 millones, de los cuales P\$75.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T21 fue de P\$60.3 millones, lo que representa un margen de 75.5% sobre Ingresos Totales².
- El EBITDA del trimestre fue de P\$52.8 millones (margen EBITDA de 66.1%)².
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$24.9 millones (31.2% margen FFO²).
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$95.8 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.

² Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$0.182.7k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

Mensaje del Director General

CONTINUAMOS CON PASO SEGURO EN NUESTRA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO. ADEMÁS PUBLICAMOS NUESTRO PRIMER INFORME DE SUSTENTABILIDAD

Nos es grato compartir con el público inversionista que a pesar de que nuestro portafolio está pensado para tener un crecimiento a mediano plazo, este trimestre estuvo lleno de actividad para FIBRA Storage. En este camino de desarrollo, durante el trimestre pusimos en marcha gran parte del abanico de nuestras posibilidades de consolidación, ya que realizamos: (i) adquisiciones de terrenos para futuros desarrollos; (ii) adquisiciones de propiedades que ya operaban bajo la marca U-Storage operadas por terceros; (iii) adquisición de propiedades que operan en el interior de la República Mexicana bajo otra marca de minibodegas; y (iv) crecimiento del GLA en nuestros terrenos y sucursales que estaban pendiente de desarrollo.

Publicamos nuestro primer informe de Sustentabilidad (alineado a GRI y SASB).

Publicamos nuestro primer reporte de sustentabilidad respecto al año 2020 en el cual exponemos, entre otras cosas, la iniciativa de “*Juntos por un lugar seguro*”, nuestros programas ambientales y los apoyos otorgados a nuestros clientes durante la emergencia sanitaria. Los invito a leerlo [aquí](#) y cualquier retroalimentación es bienvenida y nos la pueden hacer llegar al correo electrónico mforat@u-storage.com.mx, estamos seguros que el compartir ideas e iniciativas nos harán crecer y fortalecer a nuestros grupos de interés que se verán reflejados en beneficio de la sociedad en general.

Adquirimos el terreno denominado Río San Joaquín. Este terreno se encuentra en las inmediaciones de Polanco y cubrirán un amplio sector geográfico de esa zona, lo que representa un *hub* para la marca U-Storage® y del cual la FIBRA tiene un gran conocimiento. No tenemos duda que una vez desarrollado, esta sucursal será un estandarte de nuestro portafolio.

Arrancó nuestra sucursal Paseo Interlomas. Ubicada en el centro comercial Paseo Interlomas, esta Sucursal es un complemento de otro mercado que nos ha mostrado buenas dinámicas como lo es el occidente de la zona metropolitana de la Ciudad de México. Creemos que logrará ser un buen complemento de nuestra sucursal Interlomas.

Adquirimos la propiedad flagship Roma. Esta sucursal ubicada sobre avenida Viaducto es uno de los grandes referentes de la marca U-Storage y por el cual muchos de nuestros clientes se acercan con nosotros para resolver sus problemas de espacio y almacenamiento. Esta sucursal se encuentra en operación (“En estabilización”) y nos aportó una importante cantidad de metros ocupados, mismos que a pesar de contabilizar aproximadamente un mes del trimestre desde su adquisición, represento un incremento importante en nuestro GLA. El portafolio definitivamente se robusteció con esta propiedad.

Primer trimestre completo después de colocación de deuda. El trimestre pasado aplicamos una tercera parte de la colocación de nuestro Bono Verde para refinanciar nuestro crédito bancario y a la fecha hemos aplicado otra parte de los recursos para las adquisiciones mencionadas anteriormente, lo que ha representado un crecimiento importante en nuestro portafolio.

La tarifa repunta nuevamente. Como se comentó anteriormente, durante los trimestres 2T20 al 1T21 nos encontrábamos con un comparativo difícil respecto a tarifas al trimestre correspondiente del año anterior, pues además de haber otorgado por primera vez “*un mes gratis*” a nuevos clientes en nuestras sucursales, durante el periodo más difícil de la crisis sanitaria mantuvimos nuestras tarifas sin incrementos. Sin embargo, durante el 2021 hemos incrementado tarifas gradualmente y además en los últimos dos trimestres la relación de tarifa año vs. año ya es comparable respecto de la citada promoción de “*un mes gratis*”.

Ocupación termina arriba de 75%. Durante el trimestre continuamos habilitando GLA en algunas de nuestras sucursales que ya operaban, con una fuerte actividad de *move in* de nuevos clientes que neutralizó el efecto de minibodegas disponibles por este crecimiento y nuestra ocupación terminó en 75.6% (vs. 74.9% al cierre del 2T21).

Estamos próximos a implementar nuestra internalización. Próximamente, estaremos concluyendo nuestro proceso de internalización de la administración de FIBRA Storage y lo anunciaremos debidamente, pues es un hito que nos colocará como referente en temas de buen gobierno corporativo.

Posterior al cierre de trimestre tuvimos actividad de crecimiento.

Adquirimos las construcciones de Imán. Justo un día después del cierre del 3T21, adquirimos las construcciones de la sucursal denominada Imán (en este reporte todavía aparece como terreno) por lo que a partir del 4T21 empezará a computar como propiedad “En Estabilización”.

Creemos a nuevas regiones y nos diversificamos. Posterior al cierre trimestral anunciamos la adquisición por ~P\$103 millones iniciales excluyendo gastos de cierre — sujetos a *earnouts* — de cinco sucursales operando fuera de la CDMX (Zona Metropolitana de Guadalajara y San Luis Potosí). Dichas propiedades se caracterizan por estar en terrenos rentados a largo plazo. Para nosotros esto representa un paso adelante en la diversificación geográfica y nos aporta flexibilidad al operar bajo una marca nueva “Guardabox” con reconocimiento en esas regiones, lo que nos permite continuar nuestro disciplinado plan de crecimiento.

Esta transacción se fondeó en un 30% con CBFIs y un 70% con efectivos (excluyendo los gastos de cierre). Los CBFIs están pendientes de colocación a un precio de P\$19.10 por certificado.

Finalmente, doy la bienvenida a los nuevos arrendatarios de las cinco sucursales Guardabox recientemente adquiridas y por supuesto también a nuestros clientes U-Storage, inversionistas, proveedores y a todos los que hacen posible proveer ese espacio que forma *la extensión de tu casa y oficina*[®]. Muchas gracias.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	3T21	2T21	3T20	Δ% TsT (3T21 vs. 2T21)	Δ% AsA (3T21 vs. 3T20)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales ¹	80,136,650¹	75,518,019	72,982,109 ¹	6.1%	9.8%
NOI	60,388,087	57,472,576	51,174,474	5.1%	18.0%
EBITDA	52,836,621	50,457,394	44,871,387	4.7%	17.8%
FFO ¹	24,957,835¹	38,692,437	40,364,559 ¹	(35.5%)	(38.2%)
(Pérdida) utilidad Neta	(62,885,158)	57,816,733	26,225,565	N/A	N/A

¹ Incluye P\$0.182.7k y P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 3T20, respectivamente.

Indicadores Financieros	3T21	2T21	3T20	Δ% TsT (3T21 vs. 2T21)	Δ% AsA (3T21 vs. 3T20)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	1,049,270,527	1,163,075,108	182,102,281	(9.8%)	476.2%
Impuestos por recuperar	177,843,746	154,412,651	173,575,574	15.2%	2.5%
Propiedades de Inversión	4,507,838,000	4,129,078,000	3,990,230,000	9.2%	13.0%
Total Activo	5,862,702,815	5,599,933,954	4,416,088,640	4.7%	32.8%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	500,438,348	0.0%	199.7%
Patrimonio Mayoritario	4,223,365,259	4,008,001,999	3,878,453,014	5.4%	8.9%

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por veintiséis propiedades, de las cuales diecinueve se encuentran operando (seis están estabilizadas y trece en proceso de estabilización), siete 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	EDOMEX
14	San Antonio	En estabilización	CDMX
15	Roma	En estabilización	CDMX
16	Cuemanco	Terreno	CDMX
17	Lerma II	Terreno	EDOMEX
18	Plutarco	Terreno	CDMX
19	Mariano Escobedo	Terreno	CDMX
20	Añil	Terreno	CDMX
21	Imán ¹	Terreno	CDMX
22	Río San Joaquín	Terreno	CDMX
23	Circuito	Estabilizada	CDMX
24	Periférico	Estabilizada	CDMX
25	Tlalpan Coapa	Estabilizada	CDMX
26	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 173,903 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T21 están valuadas en P\$4,507 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$246.6² millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

² Incluye Imán

Portafolio Operativo

Al cierre del 3T21 teníamos diecinueve propiedades en operación: seis estabilizadas y trece en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	129,724	119,886	111,846	111,847	111,858	15.9%	8.2%
GLA Disponible (m ²).	117,191	105,233	101,575	100,923	100,951	16.1%	11.4%
GLA Ocupado (m ²).	88,559	78,836	77,201	76,020	73,277	20.9%	13.3%
Move In (m ²)	13,629*	11,520*	11,136	11,919	14,942	(8.8%)	18.3%
Move In neto (m ²)	9,723*	1,636*	1,181	2,743	4,406	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	75.6%	74.9%	76.0%	75.3%	72.6%	298 pbs	65 pbs
Bodegas Disponibles	13,955	12,758	12,288	12,298	12,302	13.8%	9.7%
Bodegas Ocupadas	9,477	8,422	8,066	7,907	7,530	25.9%	12.5%
Move In (Bodegas)	1,331*	1,126*	1,130	1,270	1,571	(15.3%)	18.2%
Move In netos (Bodegas)	1,055*	356*	159	377	597	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	67.7%	66.0%	65.6%	64.3%	61.2%	651 pbs	170 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	303.9	296.4	293.2	289.6	282.3	7.7%	2.5%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	229.6	222.0	222.8	218.1	204.9	12.1%	3.4%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	26,909	23,365	22,633	22,014	20,683	30.1%	15.2%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	324.9	329.9	329.5	329.3	341.8	(5.0%)	(1.5%)

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.

Mezcla de clientes

Terminamos el tercer trimestre con 9,477 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 al cierre del trimestre es de 25.3 meses. La incorporación de Roma al portafolio y el spread entre move in y move out del trimestre explican el incremento comparado con el 2T21.

Absorción Neta

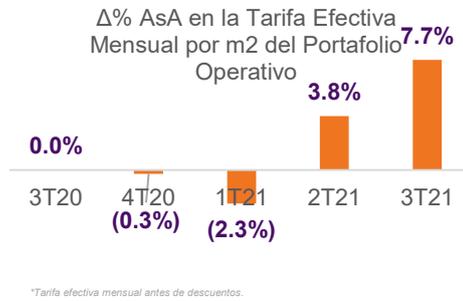
Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 9,723 m². Parte de la absorción es atribuible a la adquisición de la propiedad de Roma que se encontraba en operación. Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.8% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra dentro del promedio histórico; sin embargo, fue compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 5.8%.

CAPEX

Durante el 3T21 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$40 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

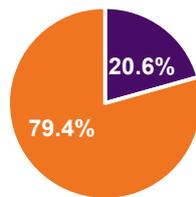
A continuación, mostramos las gráficas más representativas de nuestro Portafolio Operativo:

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo



Gráfica 2 - Mezcla clientes

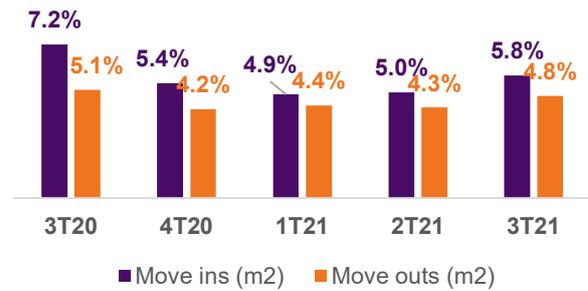
Clientes actuales al 3T21



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

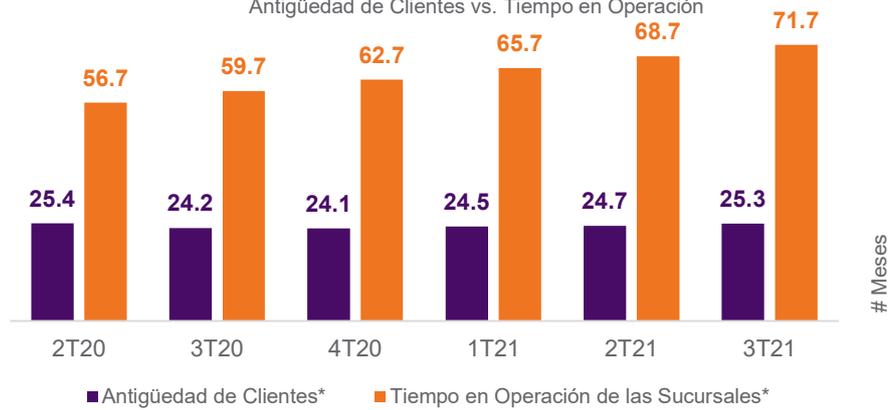
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)*



*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

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,597	33,597	33,644	33,645	33,655	(0.2%)	(0.0%)
GLA Disponible (m ²)	33,537	33,537	33,584	33,584	33,594	(0.2%)	(0.0%)
GLA Ocupado (m ²)	27,472	27,761	27,896	27,947	27,800	(1.2%)	(1.0%)
Move In (m ²)	2,951	3,321	2,885	3,294	4,013	(26.5%)	(11.1%)
Move In netos (m ²)	(289)	(136)	(51)	148	772	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	81.9%	82.8%	83.1%	83.2%	82.8%	(84 pbs)	(86 pbs)
Bodegas Disponibles	3,132	3,132	3,133	3,133	3,134	(0.1%)	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,479	2,520	2,527	2,524	2,490	(0.4%)	(1.6%)
Move In (Bodegas)	253	281	276	317	355	(28.7%)	(10.0%)
Move Ins netos (Bodegas)	(41)	(7)	3	34	67	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	79.2%	80.5%	80.7%	80.6%	79.5%	(30 pbs)	(131 pbs)
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	311.4	302.9	299.3	296.2	287.0	8.5%	2.8%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	255.1	250.8	248.6	246.5	237.5	7.4%	1.7%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,555	8,410	8,349	8,277	7,977	7.2%	1.7%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	326.8	333.1	328.3	327.4	338.0	(3.3%)	(1.9%)

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

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

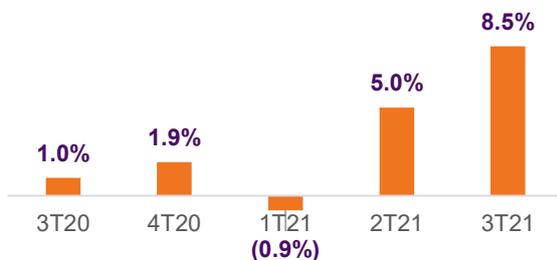
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

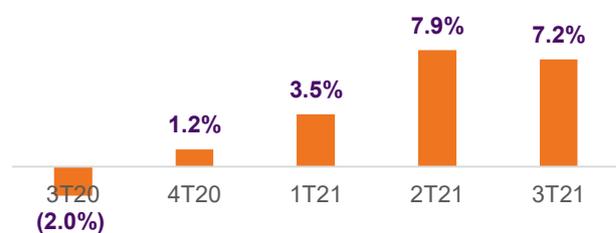
Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades

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



Portafolio en Desarrollo

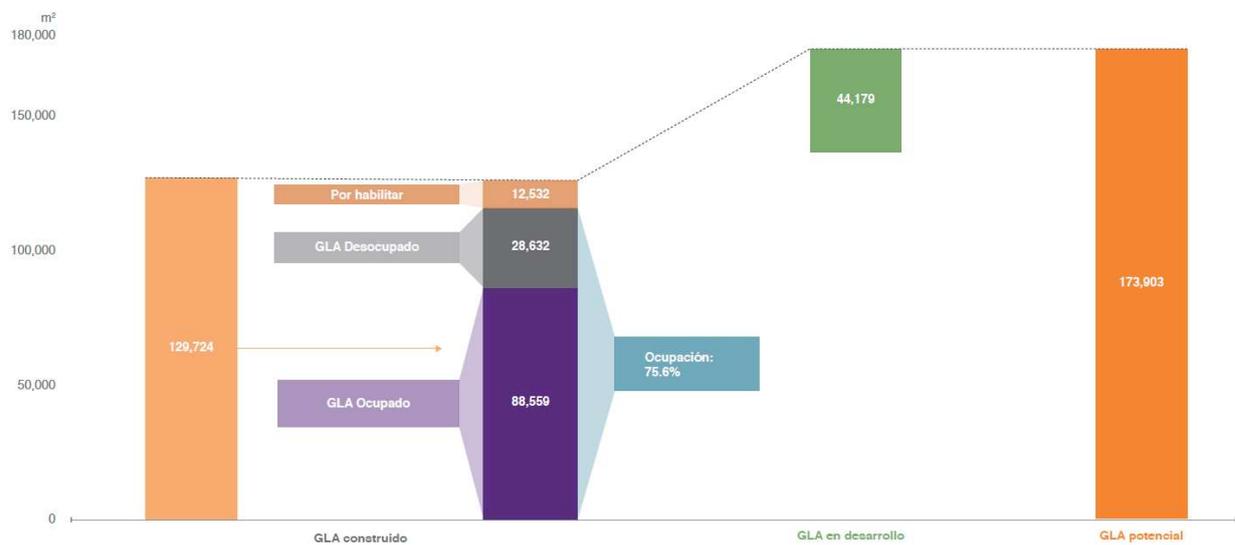
El GLA en desarrollo representa 44,179 m², una vez completado representará un incremento de 34% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 12,532 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2022. Estimamos un CAPEX de P\$827 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

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

En el 3T21 erogamos P\$37 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).

Pipeline



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	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20
Precio de CBFI (P\$)	15.52	15.99	15.40	15.40	15.40
CBFIs en circulación	216,966,367	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
CBFIs en tesorería	33,033,633	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
FFO por CBFI (P\$)	0.12	0.19	0.20	0.20	0.20
NAV por CBFI ¹ (P\$)	18.7	19.1	19.0	19.0	18.5
P/BV	0.80x	0.80x	0.78x	0.79x	0.79x

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 *	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	Δ% AsA (3T21 vs. 1T20)	Δ% TsT (3T21 vs. 2T21)
GLA Construido (m ²)	129,724	119,886	111,846	111,847	111,858	16.0%	8.2%
GLA Disponible (m ²)	117,191	105,233	101,575	100,923	100,951	16.1%	11.4%
Total Estabilizada (m ²)	40,040	40,040	44,014	44,075	44,026	(9.1%)	0.0%
Total Por Estabilizar (m ²)	77,151	65,193	57,561	56,848	56,926	35.5%	18.3%
GLA Ocupado (m ²)	88,559	78,836	77,201	76,020	73,277	20.9%	12.3%
Ocup. Estabilizada (m ²)	33,664	33,832	37,380	37,312	37,013	(9.0%)	(0.5%)
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	54,895	45,004	39,821	38,707	36,264	51.4%	22.0%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	75.6%	74.9%	76.0%	75.3%	72.6%	298 pbs	65 pbs
Ocupación (% - Unidades)	67.7%	66.0%	65.6%	64.3%	61.2%	651 pbs	170 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	303.9	296.4	293.2	289.6	282.3	7.7%	2.5%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	229.6	222.0	222.8	218.1	204.9	12.1%	3.4%

*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 Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 5 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición del terreno identificado “Río San Joaquín”. [Ver.](#)
- El 28 de julio de 2021, FIBRA Storage anuncia resultados del segundo trimestre 2021. [Ver.](#)
- El 8 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de la sucursal “Roma”. [Ver.](#)
- El 10 de septiembre de 2021, fe de erratas del evento relevante publicado el 8 de septiembre de 2021. [Ver.](#)
- El 21 de septiembre de 2021, FIBRA Storage anuncia la colocación y circulación de CBFÍ’s de su tesorería”. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

- El 4 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de las construcciones donde opera la Sucursal “Imán”. [Ver.](#)
- El 25 de octubre de 2021, FIBRA Storage anuncia la adquisición de los activos operados bajo la marca “Guardabox”. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

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

✉ contacto@fibrastorage.com.mx

Métricas Financieras 3T21 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 septiembre 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 julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020

	Histórico	
	3T21	3T20
Total de ingresos	80,136,650 ¹	72,982,109 ¹
(-) Gastos operativos	(18,106,985)	(16,328,265)
(-) Gasto predial	(1,458,842)	(1,772,891)
Ingreso Operativo Neto (NOI)	60,388,087²	51,174,474²
<i>Margen NOI</i>	75.5%²	73.9%²
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(63,791,575)	26,225,565
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(95,843,509)	(17,356,812)
(+) Depreciación	841,659	36,215
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(20,125,764)	(4,949,274)
(+/-) Otros	(182,736)	(3,706,479)
EBITDA	52,836,621	44,871,387
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	64.8%²
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(63,791,575)	26,225,565
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(95,843,509)	(17,356,812)
(+) Depreciación	841,659	36,215
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(801,458)	(99,938)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,554,480)	352,508
(+/-) Otros	(182,736)	(3,706,479)
FFO	24,957,835	40,364,559
<i>Margen FFO</i>	31.2%²	58.3%²
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	182,736	3,706,479
AMEFIBRA FFO	25,140,571	44,071,038

	Histórico	
	3T21	3T20
Total de ingresos	80,136,650 ¹	72,982,109 ¹
(-) Gastos de las propiedades	19,565,827	18,101,156
Ingreso Operativo Neto (NOI)	60,388,087²	51,174,474²
<i>Margen NOI</i>	75.5%²	73.9%²
(-) Gastos corporativos	7,551,466	6,303,087
EBITDA	52,836,621	44,871,387
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	64.8%²
(-) Gastos de financiamiento ³	27,878,786	4,506,828
FFO	24,954,835	40,364,559
<i>Margen FFO</i>	31.2%²	58.3%²
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	182,736	3,706,479
AMEFIBRA FFO	25,140,571	44,071,038

¹ Incluye P\$0.182.7k y P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en 3T21 y 3T20, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182.7k y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21 y 3T20.

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20
Total de ingresos	80,136,650 ¹	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹
(-) Gastos operativos	18,106,985	16,615,370	16,355,808	18,212,194	16,328,265
(-) Gasto predial	1,458,842	1,430,073	1,430,073	1,861,366	1,772,891
Ingreso Operativo Neto (NOI)	60,388,087²	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²
<i>Margen NOI</i>	75.5%²	76.1%	74.8%²	72.1%²	73.9%²
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520	52,380,371	26,225,565
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión)	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)
(+) Depreciación	841,659	36,921	35,227	33,784	36,215
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(20,125,764)	(12,413,117)	(4,692,309)	(6,591,026)	(4,959,274)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(182,736)	-	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)
EBITDA	52,836,621	50,457,394	46,670,534	43,375,152	44,871,387
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	66.8%	66.1%²	60.3%²	64.8%²
Utilidad neta consolidada	(63,791,575)	57,816,733	62,623,520	52,380,371	26,225,565
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión)	(95,843,509)	19,809,377	19,918,196	14,891,249	(17,356,812)
(+) Depreciación	841,659	36,921	35,227	33,784	36,215
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(801,458)	-	15,812	(98,847)	(99,938)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(8,554,480)	648,160	(1,229,119)	2,558,554	352,508
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(182,736)	-	(762,326)	(738,780)	(3,706,479)
FFO	24,957,835	38,692,437	40,733,294	39,441,527	40,364,559
<i>Margen FFO</i>	31.2%²	51.2%	57.7%²	54.8%²	58.3%²
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	182,736	-	762,326	738,780	3,706,479
AMEFIBRA FFO	25,140,571	38,692,437	41,495,620	40,180,307	44,071,038
Total de ingresos	80,136,650 ¹	75,518,019	71,367,438 ¹	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹
(-) Gastos de las propiedades	19,565,827	18,045,443	17,785,881	20,073,560	18,101,156
Ingreso Operativo Neto (NOI)	60,388,087²	57,472,576	52,819,231²	51,882,244²	51,174,474²
<i>Margen NOI</i>	75.5%²	76.1%	74.8%²	72.1%²	73.9%²
(-) Gastos corporativos	7,551,466	7,015,182	6,911,023	8,507,092	6,303,087
EBITDA	52,836,621	50,457,394	46,670,534	43,375,152	44,871,387
<i>Margen EBITDA</i>	66.1%²	66.8%	66.1%²	60.3%²	64.8%²
(-) Gastos de financiamiento	27,878,786	11,764,957	5,937,240	3,933,625	4,506,828
Fondos de las Operaciones (FFO)	24,954,835	38,692,437	40,733,294	39,441,527	40,364,559
<i>Margen FFO</i>	31.2%²	51.2%	57.7%²	54.8%²	58.3%²
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	182,736	-	762,326	738,780	3,706,479
AMEFIBRA FFO	25,140,571	38,692,437	41,495,620	40,180,307	44,071,038

¹ Incluye P\$0.182.7k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 1T21, 4T20 y 3T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$0.762.3k, P\$0.738.7k y P\$3.7 millones, respectivamente.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182.7k, P\$0.762.3k, P\$0.738.7k y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21, 1T21, 4T20 y 3T20, respectivamente.

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2021 y 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico
	9M21	9M20
Total de ingresos	227,022,107 ¹	200,246,079 ¹
(-) Gastos operativos	51,078,163	47,167,579
(-) Gasto predial	4,318,988	4,222,220
Ingreso Operativo Neto (NOI)	170,679,894¹	145,149,801¹
<i>Margen NOI</i>	75.5%¹	73.9%¹
Utilidad (pérdida) neta consolidada	56,648,678	(17,445,507)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(56,115,396)	(125,044,680)
(+) Depreciación	913,807	92,937
(+/-) Costo ingresos por intereses, neto	(37,231,190)	(20,642,965)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(945,062)	(3,706,479)
EBITDA	149,964,549	124,628,596
<i>Margen EBITDA</i>	66.3%¹	63.4%¹
Utilidad (pérdida) neta consolidada	56,648,678	(17,445,507)
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(56,115,396)	(125,044,680)
(+) Depreciación	913,807	92,937
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(785,646)	(199,876)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(9,135,439)	(7,237,888)
(+/-) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	(945,062)	(3,706,479)
FFO	104,383,566	96,947,619
<i>Margen FFO</i>	46.2%	49.3%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	945,062	3,706,479
AMEFIBRA FFO	105,328,628	100,654,098
Total de ingresos	227,022,107 ¹	200,246,079 ¹
(-) Gastos de las propiedades	56,342,213	55,096,278
Ingreso Operativo Neto (NOI)	170,679,894²	145,149,801²
<i>Margen NOI</i>	75.5%²	73.9%²
(-) Gastos corporativos	20,715,345	20,521,205
EBITDA	149,964,549	124,628,596
<i>Margen EBITDA</i>	66.3%²	63.4%²
(-) Gastos de financiamiento	45,580,983	27,680,977
Fondos de las Operaciones (FFO)	104,383,566	96,947,619
<i>Margen FFO</i>	46.2%	49.3%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	945,062	3,706,479
AMEFIBRA FFO	105,328,628	100,654,098

¹ Incluye P\$945k correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T21 y 1T21, y P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$945k y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 9M21 y 9M20, respectivamente.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T21	3T20	9M21	9M20
AMEFIBRA FFO	25,140,571	44,071,038	105,328,628	100,654,098
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	26,470,147	1,131,802	54,571,566	38,049,184
Intereses a favor y a cargo devengados	27,874,572	4,154,320	45,577,525	34,943,954
Provisiones y pasivos acumulados	(1,404,425)	(3,022,518)	8,994,041	3,105,230
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(13,229,670)	21,831,909	(56,154,282)	25,046,819
Cuentas por cobrar, neto	836,286	(1,644,329)	1,072,329	(4,882,726)
Partes relacionadas	(5,012,520)	(6,433,785)	2,611,337	(5,965,671)
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	1,916,855	-	5,213,445
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(24,596,760)	26,653,742	(12,761,153)	34,018,815
Pagos anticipados	1,124,166	1,191,311	(3,288,069)	(1,573,282)
Depósitos en garantía	(20,000,000)	-	(46,800,000)	-
Proveedores y acreedores diversos	31,965,386	(575,512)	(1,743,090)	(1,139,217)
Intereses por pagar	3,317,632	-	6,767,481	-
Anticipos de clientes	(863,860)	723,627	(2,013,117)	(624,545)
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	38,381,048	67,034,749	103,745,912	163,750,101

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T21	3T20	9M21	9M20
Utilidad (Pérdida) consolidada IFRS	(63,791,575)	26,225,565	56,648,678	(17,445,507)
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	95,843,509	17,356,812	56,115,936	125,044,680
Depreciación AI (IAS 40)	38,434	36,215	110,582	92,937
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	801,458	99,938	785,646	199,876
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	(8,554,480)	352,508	(9,135,439)	(7,237,888)
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho de uso)	803,225	-	803,225	-
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	25,140,571	44,071,038	105,328,628	100,654,098

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$75.9 millones. Esto representa un incremento de 6.1% TsT como sigue:

- El RevPAM, presentó un incremento de 3.4% TsT. Esto se explica principalmente por la adquisición de Roma que es una sucursal que se encuentra próxima a estabilización, se continúa con el nivel de llenado de las minibodegas.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre con un decremento de 1.5% con respecto al trimestre anterior (-5.0% AsA), en reflejo a nuestra estrategia de mayor estabilización y priorización de la ocupación.
- Nuestro GLA construido (FdP) aumentó 8.2% 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 11.4% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del primer trimestre fueron P\$19.5 millones que representa un incremento de 8.4% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos que representan este incremento son: el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos, gastos por mantenimiento y gastos por seguros.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$7.0 millones, un incremento de 7.6% 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\$)	3T21	2T21	Δ% TsT (3T21 vs. 2T21)
Ingresos por Arrendamiento	75,905,925	71,513,617	6.1%
Otros Ingresos	4,230,725	4,004,402	5.7%
Total Ingresos¹	80,136,650¹	75,518,019	6.1%
Gastos Operativos (incl. Predial)	19,565,827	18,045,443	8.4%
NOI¹	60,388,087¹	57,472,576	5.1%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	7,551,466	7,015,182	7.6%
EBITDA	52,836,621	50,457,394	4.7%

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.182.7k correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T21.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	3T21	2T21	Variación	Δ% (3T21 vs. 2T21)
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,049,270,527	1,163,075,108	(113,804,581)	(9.8%)
Impuestos por recuperar	177,988,772	154,412,651	23,476,121	15.3%
Propiedades de Inversión	4,507,838,000	4,129,078,000	378,760,000	9.2%
Total Activo	5,862,847,841	5,599,933,954	262,913,887	4.7%
Deuda Financiera (Saldo)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	4,222,458,842	4,008,001,999	214,456,843	5.4%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$113.8 millones durante el trimestre, principalmente se debió por la operación de las dos adquisiciones que se aportaron al portafolio de Fibra.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$177.8 millones, de los cuales P\$175.8 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\$4,507 millones, registrando un incremento trimestral de P\$378.7 millones (lo que representa 9.2% adicional al trimestre pasado). El incremento está explicado principalmente por las nuevas adquisiciones de Fibra Storage.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$215.3 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por el neto de: 1) Los CBFÍ's en circulación de este trimestre 2) la pérdida del periodo.

Deuda

Al 30 de septiembre 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
(-) costos de emisión de deuda				(19,307,000)
Total de deuda a largo plazo				1,480,693,000
Intereses por pagar				32,152,796
Total de deuda				1,512,845,796

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)

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.

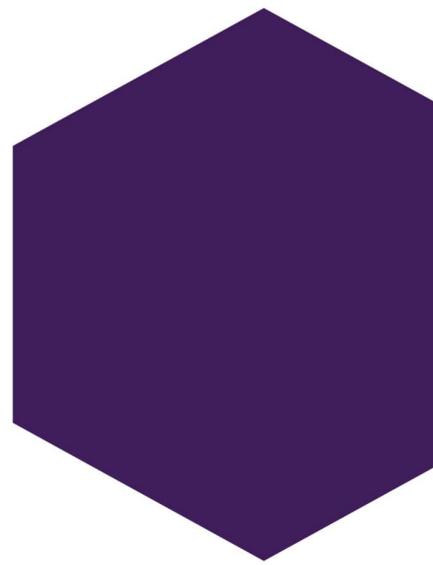
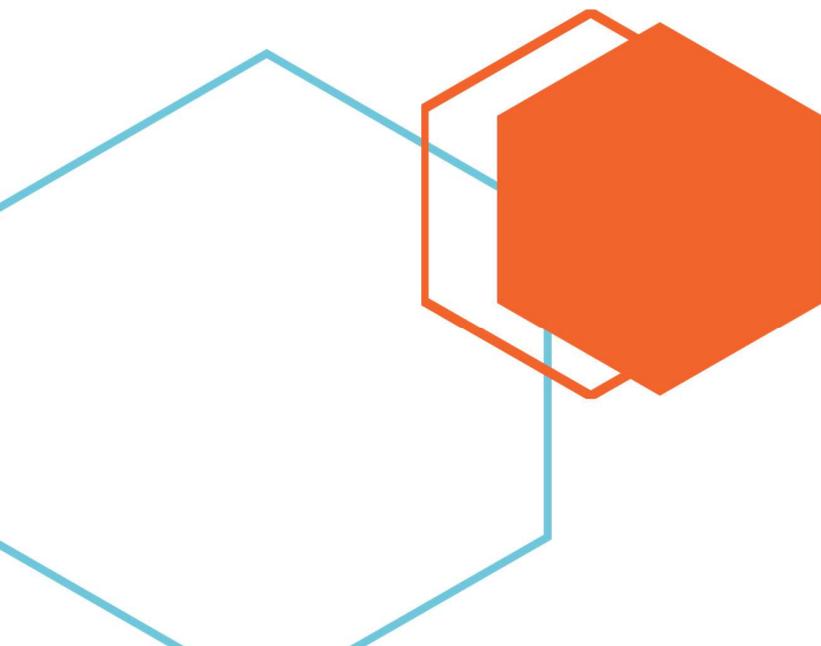
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	7.00x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	26.13%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T21} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	1,049,270,527	Financiamientos	-
IVAP _{4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	177,988,772	Deuda Bursátil	1,532,152,796
UOP _{4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	143,371,858	Deuda Financiera	1,532,152,796
LR _{3T21} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	5,862,847,841
TOTAL Recursos	1,370,631,157		
IP _{4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	121,771,260		
PP _{4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	-		
KP _{4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
DP _{4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	67,330,364		
TOTAL Usos	195,768,290		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Tercer Trimestre 2021



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

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

	Nota	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,049,270,527	206,399,241
Cuentas por cobrar, neto		3,208,534	4,280,863
Partes relacionadas	7	455,459	2,780,850
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	177,988,772	165,227,619
Pagos anticipados		4,638,273	1,350,204
Total de activo circulante		1,235,561,565	380,038,777
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	10	\$ -	34,047,371
Instrumentos financieros derivados		16,902	1,091
Mobiliario y equipo, neto		243,678	301,403
Propiedades de inversión	9	4,507,838,000	4,025,030,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9	8,702,948	14,867,984
Depósitos en garantía	9	47,030,005	230,005
Activos por arrendamientos	11	63,454,743	-
Total de activo no circulante		4,627,286,276	4,074,477,854
Total Activo		\$ 5,862,847,841	4,454,516,631
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	10	\$ -	42,874,003
Proveedores y acreedores diversos		46,163,611	3,459,568
Provisiones y pasivos acumulados		3,759,817	48,774,546
Intereses por pagar	10	32,152,796	-
Partes relacionadas	7	6,134,221	5,848,277
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	11	2,593,070	-
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		6,228,824	8,241,941
Total de pasivo circulante		\$ 97,224,544	109,390,540
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	1,480,693,000	457,564,345
Pasivos por arrendamientos, excluyendo vencimientos circulantes	11	62,471,455	-
Total Pasivo		\$ 1,640,388,999	566,954,885
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	\$ 2,869,984,046	2,591,735,628
Utilidades retenidas		1,352,474,796	1,295,826,118
Total Patrimonio del Fideicomiso		4,222,458,842	3,887,561,746
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 5,862,847,841	4,454,516,631

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

	Nota	Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 215,245,531	184,798,995	75,905,925	65,089,993
Otros		11,776,576	15,447,084	4,230,725	7,892,116
Total de ingresos		227,022,107	200,246,079	80,136,650	72,982,109
Gastos generales:					
Operativos		51,078,163	47,167,579	18,106,985	16,328,265
Comisiones y honorarios	7	20,282,877	20,014,031	7,440,269	6,020,131
Predial		4,318,988	4,222,220	1,458,842	1,772,891
Depreciación por derechos de uso		803,225	-	803,225	-
Depreciación		110,582	92,937	38,434	36,215
Otros		432,468	507,174	111,197	282,956
Total de gastos generales		77,026,303	72,003,941	27,958,952	24,440,458
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(56,115,936)	(125,044,680)	(95,843,509)	(17,356,812)
(Costo) ingreso financiero:					
Gasto por intereses		(49,545,354)	(30,386,839)	(29,076,001)	(5,735,472)
Ingreso por intereses		3,967,829	2,680,773	1,201,429	1,228,644
(Pérdida) ganancia en cambios, neta		(3,458)	25,089	(4,214)	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(785,646)	(199,876)	(801,458)	(99,938)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		9,135,439	7,237,888	8,554,480	(352,508)
Costo financiero, neto		(37,231,190)	(20,642,965)	(20,125,764)	(4,959,274)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 56,648,678	(17,445,507)	(63,791,575)	26,225,565

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
Efecto de capitalización de gastos por aportación	12	(389,402)	-	(389,402)
Pérdida neta consolidada		-	(17,445,507)	(17,445,507)
Saldos al 30 de septiembre de 2020		\$ 2,591,735,628	1,286,717,386	3,878,453,014
Saldos al 31 de diciembre de 2020		2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746
Aumento de patrimonio	12	278,248,418	-	278,248,418
Utilidad neta consolidada		-	56,648,678	56,648,678
Saldos al 30 de septiembre de 2021		\$ 2,869,984,046	1,352,474,796	4,222,458,842

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

	Nota	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2020
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada del período	\$	56,648,678	(17,445,507)
Ajustes por:			
Depreciación por derechos de uso		803,225	-
Depreciación		110,582	92,937
Minusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	9	56,115,936	125,044,680
Efecto de valuación de instrumentos financieros		785,646	199,876
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(9,135,439)	-
Intereses a favor		(3,967,829)	(2,680,773)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		49,545,354	30,386,839
Subtotal		150,906,153	135,598,052
Cuentas por cobrar, neto		1,072,329	(4,882,726)
Cuentas por cobrar a largo plazo		-	5,213,445
Partes relacionadas		2,611,337	(5,965,671)
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(12,616,127)	34,018,815
Pagos anticipados		(3,288,069)	(1,573,282)
Proveedores y acreedores diversos		(1,743,090)	(1,139,217)
Provisiones y pasivos acumulados		8,994,041	3,105,230
Intereses por pagar		6,767,481	-
Depósitos en garantía		(46,800,000)	-
Anticipos de clientes		(2,013,117)	(624,545)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		103,745,912	163,750,101
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	9 c	(218,448,089)	(36,110,017)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión	9 c	(8,517,429)	(5,034,668)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		6,165,036	(14,760,719)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(52,857)	(93,314)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		9,135,439	-
Intereses cobrados		3,967,829	2,680,773
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(207,750,071)	(53,317,945)
Efectivo (a obtener) excedente de actividades de financiamiento		(104,004,159)	110,432,156
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)	-
Gastos por colocación de CBFÍ's		-	(389,402)
Intereses pagados		(22,733,466)	(30,386,839)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(690,015)	-
Efectivo restringido		34,047,371	(694,916)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		946,875,445	(42,873,777)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		842,871,286	67,558,379
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		206,399,241	114,543,902
Al final del período	\$	1,049,270,527	182,102,281
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambio de CBFÍ's emitidos	12	278,248,418	-

**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 septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y por los nueve y tres terminados al 30 de septiembre 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 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) 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 septiembre 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.

(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 CBF's circulantes durante el período financiero.

(f) Patrimonio-

Los CBF's se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por el Fideicomiso. Los costos originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBF's 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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se integran como sigue:

		30/09/2021	31/12/2020
Efectivo	\$	53,510,254	34,139,020
Inversiones		995,760,273	172,260,221
	\$	1,049,270,527	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 30 de septiembre de 2021, el Fideicomiso mantiene en circulación 216,966,367 CBFIs y 33,033,633 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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestran a continuación:

	30/09/2021	31/12/2020
<u>Cuentas por cobrar</u>		
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$ 455,459	1,890,233
U-Storage de México, S. A. de C. V.	-	890,617
	\$ 455,459	2,780,850

	30/09/2021	31/12/2020
<u>Cuentas por pagar</u>		
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$ 3,308,331	2,858,741
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	1,061,000	868,629
LCA Bodegas, S.A. de C.V.	1,032,407	-
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	648,570	2,120,907
U-Storage Vertiz, S. A. de C. V.	83,913	-
	\$ 6,134,221	5,848,277

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

	30/09/2021	30/09/2020
<u>Contraprestación de:</u>		
Administración Base	\$ 10,696,302	10,513,921
Desarrollo	6,083,477	2,019,475
Administración de Inmuebles	15,145,945	13,169,447
	\$ 31,925,724	25,702,843

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

	30/09/2021	30/09/2020
<u>Contraprestación de:</u>		
Administración Base	\$ 3,612,943	3,488,913
Desarrollo	4,395,632	845,783
Administración de Inmuebles	5,530,765	4,466,210
	\$ 13,539,340	8,800,906

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	30/09/2021	31/12/2020
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 175,838,345	163,843,398
Impuesto Sobre la Renta retenido	1,286,718	761,632
Deudores diversos	863,709	622,589
	\$ 177,988,772	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 septiembre de 2021 se generaron pagos por concepto de anticipos para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$8 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 \$ 47 millones, dichos depósitos se realizaron para adquisiciones de inmuebles y se tomarán como pago a cuenta del total de las transacciones.

c) Adquisición-

El 6 de septiembre de 2021, el Fideicomiso adquirió la sucursal "Roma" por un precio de \$350 millones.

El 2 de julio de 2021, el Fideicomiso adquirió el terreno identificado "Río San Joaquín" por un precio de \$70.3 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.

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.

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Terrenos ¹	246,625,000	163,230,000
Edificios	4,261,213,000	3,861,800,000
	\$ 4,507,838,000	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 septiembre fueron como sigue:

	30/09/2021
Saldo inicial al 1 de enero 2021	4,025,030,000
Adquisiciones	466,821,128
Construcción en proceso(*)	72,032,204
Revaluación del ejercicio	(56,115,936)
Saldo final	\$ 4,507,838,000

* 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 septiembre de 2021 y 2020, el efecto por revaluación del período fue una minusvalía por \$55,209,519 y \$125,044,680 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%, 11.74%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.7%, 8.95%, 9.2%, 8.75%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.48%, 3.56%, 3.49%

Medición del valor razonable-

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de septiembre de 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 septiembre 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
(-) costos de emisión de deuda				(19,307,000)
Total de deuda a largo plazo				1,480,693,000
Intereses por pagar				32,152,796
Total de deuda				1,512,845,796

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

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

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

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

La deuda establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2021.

(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 31 de diciembre 2020, el Fideicomiso mantenía como efectivo restringido de largo plazo \$34,047,371 (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses).

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	(803,225)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	\$ 63,454,743

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

Pasivo por arrendamiento	2021
Saldo inicial	-
Adiciones	64,257,968
Pagos	(690,015)
Intereses	1,496,572
Saldo al 30 de septiembre de 2021	\$ 65,064,525

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

	2021
Total de pasivo por arrendamiento a largo plazo	65,064,525
Menos vencimientos circulantes	(2,593,070)
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 62,471,455

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2021 asciende a \$2,869,984,046 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 17 de septiembre de 2021, Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 16,966,367 CBFÍ's que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo P\$278,248,418.

- b) Con fecha 1 de junio de 2020 Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,685,721 CBFÍ's 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) Evento subsecuente-

El pasado 15 de octubre suscribió un contrato para la compraventa de Activos que incluye derechos de arrendamiento, construcciones destinadas para mini bodegas y operación bajo la marca "Guardabox" tomando la administración de 5 (cinco) sucursales ubicadas en Guadalajara y San Luis Potosí a partir del pasado 22 de octubre del año en curso.

(14) 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. Desde el pasado 7 de septiembre del año en curso se han llevado a cabo diversas audiencias para el desahogo de pruebas ofrecidas en el escrito inicial y contestación a la demanda, mismas que se han ajustado conforme al calendario del Juzgado y se finalizarán de absolver hasta el próximo día 18 de noviembre de 2021. Adicionalmente, se encuentran en proceso de resolución distintos incidentes que hemos promovido por las actuaciones realizadas dentro del expediente por la parte Demandante. Dado a la etapa en que se encuentra el procedimiento y en opinión de los asesores legales del Fideicomiso, al 30 de septiembre 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) 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).
