

Clave Cotización STORAGE

Serie	18
Tipo de valor	CERPI, CB, FIBRAS, CKD
Número fideicomiso	CIB572
Clave participante	CIBANCO SA IBM
Fecha	2021-02-26
Razón Social	CIB/572 FIBRA STORAGE
Lugar	CDMX

Asunto

FIBRA STORAGE ANUNCIA SUS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

Fibra Storage anuncia sus resultados del cuarto trimestre 2020

Documento adjunto



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020

Ciudad de México a 26 de febrero 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 cuarto trimestre de 2020, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (“Ps.” o “P\$”), a menos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T20 es de 111,847 m2, de los cuales 100,923 m2 son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m2. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,769 m2.
- Nuestra ocupación terminó en 75.3%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 72.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$289.6 (2.6% TsT y -0.3% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — Revenue per Available Meter, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$218.1 (6.5% TsT y 6.5% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$72.6 millones, de los cuales P\$66.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T20 fue de P\$51.8 millones, lo que representa un margen de 72.1% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$43.3 millones (margen EBITDA de 60.3%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$39.4 millones (54.8% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$14.9 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

AVISO LEGAL

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



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Cuarto Trimestre 2020



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
Análisis de los Estados de Resultados Consolidados Condensados <i>Proforma</i> No auditados al cuarto trimestre de 2020	14
Métricas Financieras 4T20 y 2020	18
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	24
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)	25

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 26 de febrero 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 cuarto trimestre de 2020 (“4T20”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. Las cifras al 31 de diciembre de 2019 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. La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditados; se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representa los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente. Dicha información se preparó con base en los estados financieros consolidados históricos del Fideicomiso aplicando los ajustes que se explican en las notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados. Los inversionistas deben leer la siguiente información en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Fibra Storage al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo de doce y tres meses al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nuestro cuarto trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T20 es de 111,847 m², de los cuales 100,923 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,769 m².
- Nuestra ocupación terminó en 75.3%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 72.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$289.6 (2.6% TsT y -0.3% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$218.1 (6.5% TsT y 6.5% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$72.6 millones, de los cuales P\$66.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 4T20 fue de P\$51.8 millones, lo que representa un margen de 72.1% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$43.3 millones (margen EBITDA de 60.3%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$39.4 millones (54.8% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$14.9 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

Mensaje del Director General

TERMINAMOS EL AÑO MÁS RETADOR EN NUESTRA HISTORIA CON BUENOS RESULTADOS EN UN NEGOCIO RESILIENTE Y BIEN POSICIONADO PARA EL FUTURO

El año que terminó fue un reto de inicio a fin, empezando con tensiones geopolíticas y con más de nueve meses bajo los fuertes efectos de una pandemia que tomó al mundo por sorpresa. Si bien es cierto que no sabemos que nos depara el destino, sabemos que nuestro negocio es de largo plazo y tenemos que convivir con los ciclos; nuestras miras están más allá de los inmediatos trimestres y años. Nuestra mejor manera de navegar la ciclicidad de manera exitosa, en un negocio resiliente, es contando con el mejor equipo, la mejor operación, los mejores activos y los clientes mejor satisfechos.

Me gustaría compartir con ustedes algunas reflexiones a propósito de la crisis sanitaria y algunas tendencias que considero relevantes:

1. **Los hábitos cambiaron y los eventos se magnificaron.** La pandemia tomó por sorpresa a muchos y detonó eventos familiares, económicos, empresariales. Al mismo tiempo, sentó las bases para futuros eventos y replanteo la vida de muchos agentes que aún no han decidido como enfrentar el futuro.
2. **Los espacios se van a reconfigurar.** Muchos empleados y empleadores que no demandan la presencia física han encontrado una nueva forma de trabajo en la vía remota. Esto ha provocado la erupción de un “nuevo espacio” en los hogares destinado a la “oficina” y en consecuencia obligado a sus habitantes a reconfigurar su espacio.
3. **El comercio electrónico y la alta exigencia por los plazos de entrega.** El consumidor hoy demanda breves plazos de entrega; las empresas necesitan cercanía a sus clientes para servirles mejor y más rápido.

En cualquiera de los casos descritos, estoy convencido de que las sucursales de U-Storage están posicionadas para dar un servicio con valor. Ya probamos que estando alerta podemos ayudar a nuestros clientes y comunidades. Nuestro negocio salió fortalecido de esta situación y FIBRA Storage está lista para enfrentar la nueva realidad y ser la solución de espacio que se convierta en la extensión de casa y oficina de muchos mexicanos.

Un breve resumen del trimestre y el año.

Estabilización de las propiedades. A principios del 1T20 entró en operaciones nuestra nueva sucursal “Interlomas”. De tal manera que el portafolio, en su conjunto, experimentó estabilización orgánica durante el año de manera muy visible. La ocupación incrementó de 67.5% al final del 1T20 a 75.3% al final del año. Esto representa ~9,600 metros netos rentados durante un año en el que la movilidad urbana se vio afectada significativamente.

Fuimos agresivos en promociones en 2020; la tarifa está al mismo nivel de 4T19. Seguimos otorgando descuentos y promociones a clientes nuevos — quisiera recordarles que empezamos a finales del 1T20 con la promoción del primer mes gratis — por lo cual durante el año experimentamos decrementos en la tarifa efectiva, logrando posicionarla en el 4T20 al mismo nivel que el 4T19.

En épocas de incertidumbre hay oportunidades. Nuestra ventaja al salir a buscar oportunidades es nuestra visión de largo plazo; por lo cual nos encontramos evaluando oportunidades para continuar el crecimiento de FIBRA Storage, siempre cuidando el mejor interés de nuestros *stakeholders*. Por lo cual esperearemos a que la oportunidad sea la correcta.

Como última nota respecto al negocio, recalco que esta es una carrera de largo plazo y tenemos la paciencia para esperar los frutos de la madurez de nuestro portafolio porque tenemos activos irremplazables, operados por un gran equipo de profesionales. El valor lo crearemos siendo persistentes, prudentes y apasionados de nuestro negocio.

Quisiera dejar un abrazo solidario para todos aquellas personas o familias que forman parte del equipo y que perdieron a un ser querido, y aún así dieron todo su esfuerzo. Muchas gracias a toda la extraordinaria familia U-Storage, a nuestros formidables clientes y a nuestros inversionistas que nos apoyan en todo momento.

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	4T20	3T20	4T19	$\Delta\%$ TsT (4T20 vs. 3T20)	$\Delta\%$ AsA (4T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	52,682,475	(0.4%)	38.0%
NOI	51,882,244	51,174,474	35,465,483	1.4%	46.3%
EBITDA	43,375,152	44,871,387	29,720,884	(3.3%)	45.9%
FFO ²	39,441,527	40,364,559	2,061,566	(2.3%)	1,813.2%
Utilidad Neta	52,380,371	26,225,565	209,652,842	99.7%	(75.0%)

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 3T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$3.7 millones.

² En el reporte de 4T19 (dato histórico) el FFO no se capitalizaron intereses. En 3T20 y 4T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión P\$4.2 millones y P\$4.0, respectivamente.

Indicadores Financieros	4T20	3T20	4T19	$\Delta\%$ TsT (4T20 vs. 3T20)	$\Delta\%$ AsA (4T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	206,399,241	182,102,281	114,543,902	13.3%	80.2%
Impuestos por recuperar	165,227,619	173,575,574	207,594,389	(4.8%)	(20.4%)
Propiedades de Inversión	4,025,030,000	3,990,230,000	4,074,130,000	0.9%	(1.2%)
Total Activo	4,454,516,631	4,416,088,640	4,441,326,152	0.9%	0.3%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	537,801,072	0.0%	(6.9%)
Patrimonio Mayoritario	3,887,561,746	3,878,453,014	3,870,327,820	0.2%	0.4%

Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	4T20	4T19	$\Delta\%$ AsA (4T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	72,694,584 ¹	64,214,621	13.2%
NOI	51,882,244	45,970,052	12.9%
EBITDA	43,375,152	40,695,198	6.6%
FFO ²	39,441,527	29,156,226	35.3%
Utilidad Neta	52,380,371	240,741,349	(78.2%)

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

² En 4T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$4 millones.

Información Proforma Acumulada

Indicadores Financieros	2020	2019	$\Delta\%$ AsA (2020 vs. 2019)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	272,940,663 ¹	230,982,434	18.2%
NOI	197,032,045	182,116,550	8.2%
EBITDA	168,003,748	150,888,047	11.3%
FFO ²	136,389,146	110,541,377	23.4%
Utilidad Neta	34,934,864	711,325,878	(95.1%)

¹ Incluye P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20 y 3T20.

² En los 2020 y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$9.0 y P\$26.5 millones, respectivamente.

Resumen del Portafolio

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

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

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

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 153,769 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T20 están valuadas en P\$4,025 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Portafolio Operativo

Al cierre del 4T20 teníamos dieciséis propiedades en operación: siete estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades:

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m ²).	111,847	111,858	111,774	111,990	105,091	6.4%	0.0%
GLA Disponible (m ²).	100,923	100,951	99,421	97,633	94,178	7.2%	0.0%
GLA Ocupado (m ²).	76,020	73,277	68,871	65,878	66,422	14.4%	3.7%
Move In (m ²)	11,919	14,942	10,924	9,051	9,275	28.5%	-20.2%
Move In netos (m ²)	2,743	4,406	2,993	(544)	560	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	75.3%	72.6%	69.3%	67.5%	70.5%	480 pbs	274 pbs
Bodegas Disponibles	12,298	12,302	12,304	12,128	11,070	11.1%	0.0%
Bodegas Ocupadas	7,907	7,530	6,933	6,576	6,510	21.5%	5.0%
Move In (Bodegas)	1,270	1,571	1,034	896	956	32.8%	-19.2%
Move In netos (Bodegas)	377	597	357	66	259	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	64.3%	61.2%	56.3%	54.2%	58.8%	549 pbs	309 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	289.6	282.3	285.7	300.1	290.4	-0.3%	2.6%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	218.1	204.9	197.9	202.5	204.8	6.5%	6.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	22,014	20,683	19,673	19,771	19,288	14.1%	6.4%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	329.3	341.8	341.6	341.7	339.7	-3.1%	-3.7%

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

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

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

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

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Vigencia de Contratos

Terminamos el cuarto trimestre con 7,907 clientes en la FIBRA. El 79.5% 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 24.1 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 3T20.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,743 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.2% 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 5.4%.

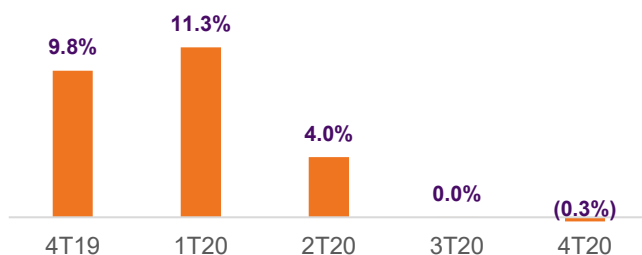
CAPEX

Durante el 4T20 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$16 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

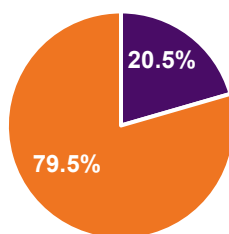
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m2 del Portafolio Operativo - Proforma



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos

Gráfica 2 - Mezcla clientes

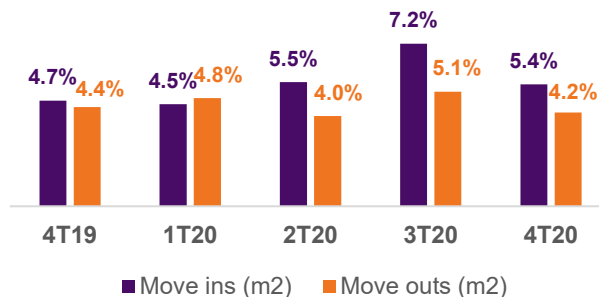
Clasificación de clientes al cierre del 4T20



■ No residencial ■ Residencial

Gráfica 3 - Absorción

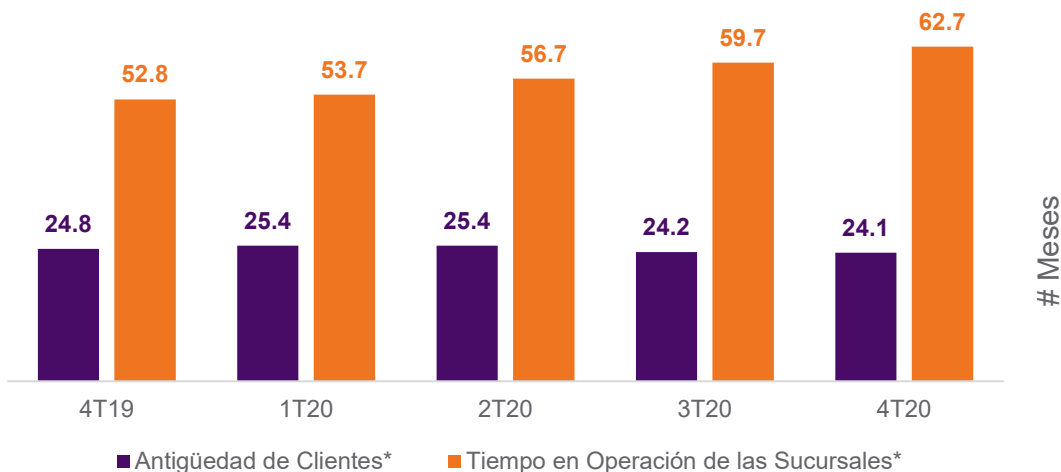
Move in y Move out del Portafolio Operativo (IdP)* - Proforma



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

Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en



*Promedia ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 4T20 representan 33,584 m² de GLA disponible:

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

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,645	33,655	33,594	33,663	33,940	(0.9%)	0.0%
GLA Disponible (m ²)	33,584	33,594	33,594	33,663	33,940	(1.0%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	27,947	27,800	27,028	26,711	28,148	(0.7%)	0.5%
Move Ins (m ²)	3,294	4,013	2,693	2,030	2,360	39.6%	(17.9%)
Move Ins netos (m ²)	148	772	317	(1,437)	(500)	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	83.2%	82.8%	80.5%	79.3%	82.9%	28 pbs	46 pbs
Bodegas Disponibles	3,133	3,134	3,136	2,961	2,962	5.8%	0.0%
Bodegas Ocupadas	2,524	2,490	2,423	2,405	2,509	0.6%	1.4%
Move In (Bodegas)	317	355	222	185	211	50.2%	(10.7%)
Move Ins netos (Bodegas)	34	67	18	(104)	(26)	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	80.6%	79.5%	77.3%	81.2%	84.7%	(414 pbs)	111 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	296.2	287.0	288.5	301.9	290.7	1.9%	3.2%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	246.5	237.5	232.1	239.5	241.1	2.2%	3.8%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,277	7,977	7,796	8,063	8,181	1.2%	3.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	327.4	338.0	338.0	337.7	338.0	(3.1%)	(3.1%)

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

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

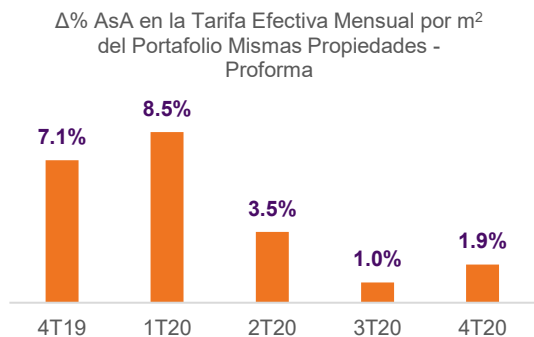
(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

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

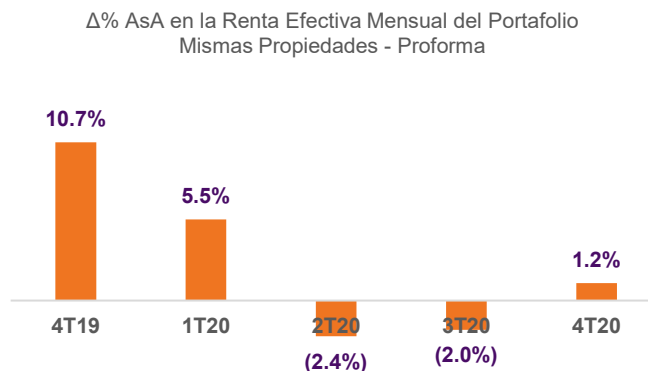
(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades



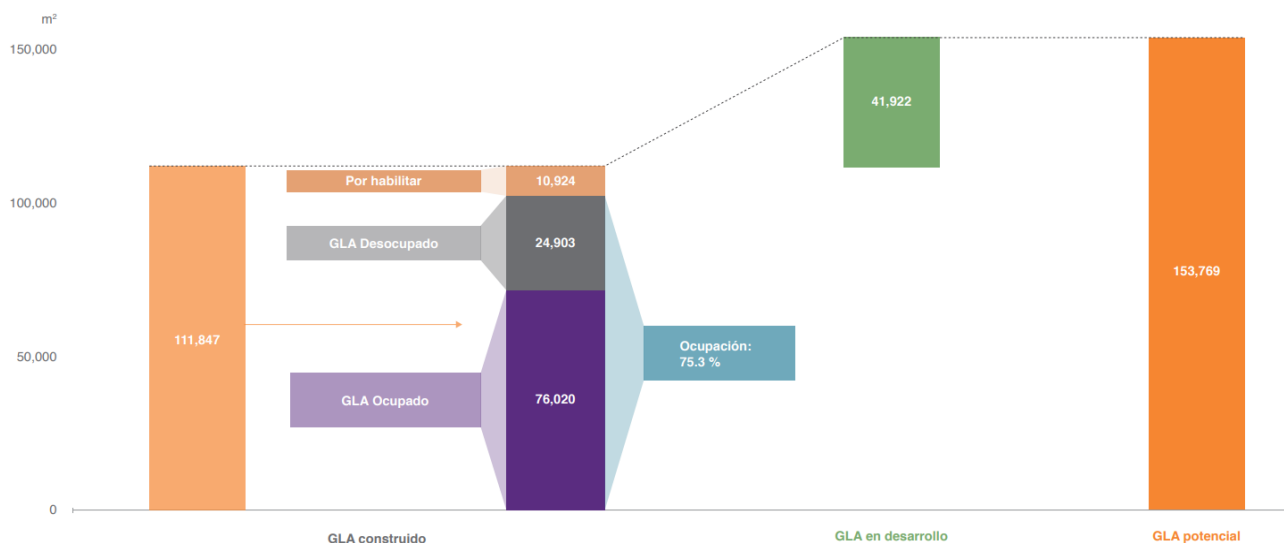
Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 41,922 m², una vez completado representará un incremento de 37.5% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,924 m² que a pesar de estar construidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo durante el ejercicio 2022. Estimamos un CAPEX de P\$626.5 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

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

En el 4T20 erogamos P\$15.8 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir intereses capitalizados).



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

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19*
Precio de CBFÍ (P\$)	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
CBFÍs en circulación	200,000,000	200,000,000	200,000,000	198,314,279	198,314,279
CBFÍs en tesorería	50,000,000	50,000,000	50,000,000	1,685,721	1,685,721
FFO por CBFÍ (P\$)*	0.20	0.20	0.13	0.14	0.01
NAV por CBFÍ ¹ (P\$)	18.8	18.5	18.3	18.2	18.7
P/BV	0.79x	0.79x	0.80x	0.81x	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 CBFÍ en circulación y con derechos económicos.

*En el 4T19 (dictaminado) se hizo un ajuste respecto al monto de intereses capitalizados del año. En trimestres anteriores se capitalizaban parcialmente, por lo que el FFO no es comparable.

Indicadores *	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ% AsA (4T20 vs. 4T19)	Δ% TsT (4T20 vs. 3T20)
GLA Construido (m ²)	111,847	111,858	111,774	111,990	105,091	6.4%	0.0%
GLA Disponible (m ²)	100,923	100,951	99,421	97,633	94,178	7.2%	0.0%
Total Estabilizada (m ²)	44,075	44,026	44,025	44,086	44,363	(0.6%)	0.1%
Total Por Estabilizar (m ²)	56,848	56,926	55,396	53,547	49,815	14.1%	(0.1%)
GLA Ocupado (m ²)	76,020	73,277	68,871	65,878	66,422	14.4%	3.7%
Ocup. Estabilizada (m ²)	37,312	37,013	36,057	35,940	37,675	(1.0%)	0.8%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	38,707	36,264	32,813	29,938	28,748	34.6%	6.7%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	75.3%	72.6%	69.3%	67.5%	70.5%	480 pbs	274 pbs
Ocupación (% - Unidades)	64.3%	61.2%	56.3%	54.2%	58.8%	549 pbs	309 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	289.6	282.3	285.7	300.1	290.4	(0.3%)	2.6%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	218.1	204.9	197.9	202.5	204.8	6.5%	6.5%

*Cifras históricas

⁽¹⁾ Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

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

Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 27 de octubre de 2020, FIBRA Storage anunció sus resultados del tercer trimestre de 2020. [Ver.](#)
- El 9 de noviembre de 2020, FIBRA Storage anunció reenvío de información respecto del tercer trimestre de 2020. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

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

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

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

 contacto@fibrastorage.com.mx

Análisis de los Estados de Resultados Consolidados *Proforma* No auditados al cuarto trimestre de 2020

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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. Los resultados *proforma* incluyen los efectos de la transacción de cinco propiedades realizadas en el tercer y cuarto trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año.

**Estados de Resultados Consolidados Proforma no Auditados
Por los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (2020)	Ajustes proforma	Información proforma (2020)	=	Montos históricos consolidados (2019)	Ajustes proforma	Información proforma (2019)	Variación proforma	Δ% (2020P vs. 2019P)
Ingresos por:									
Arrendamiento	\$ 251,712,268	-	251,712,268		141,152,725	80,785,836	221,938,561	29,773,707	13.4%
Otros	21,228,395	-	21,228,395		5,355,784	3,688,089	9,043,873	12,184,522	135%
Total de ingresos	272,940,663¹	-	272,940,663¹		146,508,509	84,473,925	230,982,434	41,958,229	18.2%
Gastos generales:									
Operativos	65,379,773	-	65,379,773		41,577,277	15,482,394	57,059,671	8,320,102	14.5%
Comisiones y honorarios	28,192,424	-	28,192,424		21,770,522	(4,138,239)	17,632,283	10,560,141	59.8%
Predial	6,083,586	-	6,083,586		1,830,091	1,431,410	3,261,501	2,822,085	86.5%
Depreciación	126,721	-	126,721		58,985	-	58,985	67,736	115%
Otros	835,873	-	835,873		1,376,037	764,895	2,140,932	(1,305,059)	(61.0%)
Total de gastos generales	100,618,377	-	100,618,377		66,612,912	13,540,460	80,153,372	20,465,005	25.5%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(110,153,431)	-	(110,153,431)		605,962,080	-	605,962,080	(716,115,511)	N/A
Utilidad de operación	62,168,855	-	62,168,855		685,857,677	70,933,465	756,791,142	(694,622,287)	(91.8%)
Costos financieros:									
Gasto por intereses ²	(35,145,623)	-	(35,145,623)		(47,731,706)	-	(47,731,706)	12,586,083	(26.4%)
Ingreso por intereses	3,492,817	-	3,492,817		11,378,883	-	11,378,883	(7,886,066)	(69.3%)
Ganancia realizada en cambios, neta	38,204	-	38,204		-	-	-	38,204	N/A
Otros costos financieros	-	-	-		(3,993,847)	-	(3,993,847)	3,993,847	(100%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(298,723)	-	(298,723)		(5,118,594)	-	(5,118,594)	4,819,871	(94.1%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	4,679,334	-	4,679,334		-	-	-	4,679,334	N/A
(Costo) financiero, neto	(27,233,991)	-	(27,233,991)		(45,465,264)	-	(45,465,264)	18,231,273	(40.1%)
Utilidad neta consolidada	\$ 34,934,864	-	34,934,864		640,392,413	70,933,465	711,325,878	(676,391,014)	(95.1%)

¹ Incluye P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20 y 3T20.

² En los 2020 y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$9.0 y P\$26.5 millones, respectivamente.

**Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no Auditados
Por los periodos de tres meses del del 1 de octubre al 31 de diciembre 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (4T20)	Ajustes proforma	Información proforma (4T20)	Montos históricos consolidados (4T19)	Ajustes proforma	Información proforma (4T19)	Variación proforma	Δ% (4T20P vs. 4T19P)
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 66,913,273	-	66,913,273	51,781,301	11,449,941	63,231,242	3,682,031	5.8%
Otros	5,781,311	-	5,781,311	901,174	82,205	983,379	4,797,932	488%
Total de ingresos	72,694,584¹	-	72,694,584¹	52,682,475	11,532,146	64,214,621	8,479,963	13.2%
Gastos generales:								
Operativos	18,212,194	-	18,212,194	16,716,243	1,136,916	17,853,159	359,035	2.0%
Comisiones y honorarios	8,178,393	-	8,178,393	5,663,697	(469,745)	5,193,952	2,984,441	57.5%
Predial	1,861,366	-	1,861,366	500,749	(109,339)	391,410	1,469,956	376%
Depreciación	33,784	-	33,784	27,135	-	27,135	6,649	24.5%
Otros	328,699	-	328,699	80,902	-	80,902	247,797	306%
Total de gastos generales	28,614,436	-	28,614,436	22,988,726	557,832	23,546,558	5,067,878	21.5%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	14,891,249	-	14,891,249	216,730,852	-	216,730,852	(201,839,603)	(93.1%)
Utilidad de operación	58,971,397	-	58,971,397	246,424,601	10,974,314	257,398,915	(198,427,518)	(77.1%)
Costos financieros:								
Gasto por intereses ²	(4,758,784)	-	(4,758,784)	(30,444,271)	20,613,450	(9,830,821)	5,072,037	(51.6%)
Ingreso por intereses	812,044	-	812,044	2,783,993	(499,257)	2,284,736	(1,472,692)	(64.5%)
Ganancia realizada en cambios, neta	13,115	-	13,115	960	-	960	12,155	1,266%
Otros costos financieros	-	-	-	(3,993,847)	-	(3,993,847)	3,993,847	(100%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(98,847)	-	(98,847)	(5,118,594)	-	(5,118,594)	5,019,747	(98.0%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(2,558,554)	-	(2,558,554)	-	-	-	(2,558,554)	N/A
(Costo) financiero, neto	(6,591,026)	-	(6,592,117)	(36,771,759)	20,114,193	(16,657,566)	10,065,449	(60.4%)
Utilidad neta consolidada	\$ 52,380,371	-	52,379,280	209,652,842	31,088,507	240,741,349	(188,360,978)	(78.2%)

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 4T20.

² En el reporte de 4T19 (dato histórico) no se capitalizaron intereses. En 4T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$4.0 millones.

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Comparativos 4T20, 3T20, 2T20 y 1T20 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (4T20)	Montos históricos consolidados (3T20)	Montos históricos consolidados (2T20)	Montos históricos consolidados (1T20)	Variación (4T20 vs. 3T20)	Δ% (4T20 vs. 3T20)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 66,913,273	65,089,993	58,902,527	60,806,475	1,823,280	2.8%
Otros	5,781,311	7,892,116	4,788,256	2,766,712	(2,110,805)	(26.7%)
Total de ingresos	72,694,584¹	72,982,109¹	63,690,783	63,573,187	(287,525)	(0.4%)
Gastos generales:						
Operativos	18,212,194	16,328,265	16,101,728	14,737,586	1,883,929	11.5%
Comisiones y honorarios	8,178,393	6,020,131	7,509,446	6,484,454	2,158,262	35.9%
Predial	1,861,366	1,772,891	1,777,508	671,821	88,475	5.0%
Depreciación	33,784	36,215	28,606	28,116	(2,431)	(6.7%)
Otros	328,699	282,956	83,802	140,416	45,743	16.2%
Total de gastos generales	28,614,436	24,440,458	25,501,090	22,062,393	4,173,978	17.1%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	32,248,061	(186%)
Utilidad de operación	58,971,397	31,184,839	65,988,262	(93,975,643)	27,786,558	89.1%
Costos financieros:						
Gasto por intereses ²	(4,758,784)	(5,735,472)	(11,626,978)	(13,024,389)	976,688	(17.0%)
Ingreso por intereses	812,044	1,228,644	241,534	1,210,595	(416,600)	(33.9%)
Ganancia realizada en cambios, neta	13,115	-	18,864	6,225	13,115	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(98,847)	(99,938)	(99,938)	-	1,091	(1.1%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(2,558,554)	(352,508)	(812,922)	8,403,318	(2,206,046)	626%
(Costo) financiero, neto	(6,591,026)	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)	(1,631,752)	32.9%
Utilidad consolidada neta	\$ 52,380,371	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	26,154,806	99.7%

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 3T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$3.7 millones.

² En los periodos 4T20, 3T20, 2T20 y 1T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$4.0, P\$4.2, P\$0.4 y P\$0.4 millones respectivamente.

Métricas Financieras 4T20 y 2020

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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. Los resultados *proforma* incluyen los efectos de la transacción de cinco propiedades realizadas en el tercer y cuarto trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	4T20	4T19	4T20	4T19
Total de ingresos	72,694,584 ¹	52,682,475	72,694,584 ¹	64,214,621
(-) Gastos operativos	18,212,194	16,716,243	18,212,194	17,853,159
(-) Gasto predial	1,861,366	500,749	1,861,366	391,410
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,882,244²	35,465,483	51,882,244²	45,970,052
<i>Margen NOI</i>	<i>72.1%²</i>	<i>67.3%</i>	<i>72.1%²</i>	<i>71.6%</i>
Utilidad neta consolidada	52,380,371	209,652,842	52,380,371	240,741,349
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	14,891,249	216,730,852	14,891,249	216,730,852
(+) Depreciación	33,784	27,135	33,784	27,135
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(6,591,026)	(36,771,759)	(6,591,026)	(16,657,566)
(+/-) Otros	(738,780)	-	(738,780)	-
EBITDA	43,375,152	29,720,884	43,375,152	40,695,198
<i>Margen EBITDA</i>	<i>60.3%²</i>	<i>56.4%</i>	<i>60.3%²</i>	<i>63.4%</i>
Utilidad neta consolidada	52,380,371	209,652,842	52,380,371	240,741,349
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	14,891,249	216,730,852	14,891,249	216,730,852
(+) Depreciación	33,784	27,135	33,784	27,135
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(98,847)	(3,993,847)	(98,847)	(5,118,594)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	2,558,554	5,118,594	2,558,554	-
(+/-) Otros	(738,780)	-	(738,780)	-
FFO	39,441,527	2,061,566	39,441,527	29,156,226
<i>Margen FFO</i>	<i>54.8%²</i>	<i>3.9%</i>	<i>54.8%²</i>	<i>45.4%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	738,780	-	738,780	-
AMEFIBRA FFO	40,180,307	2,061,566	40,180,307	29,156,226

	Histórico		Proforma	
	4T20	4T19	4T20	4T19
Total de ingresos	72,694,584 ¹	52,682,475	72,694,584 ¹	64,214,621
(-) Gastos de las propiedades	20,073,560	17,216,992	20,073,560	18,244,569
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,882,244²	35,465,483	51,882,244²	45,970,052
<i>Margen NOI</i>	<i>72.1%²</i>	<i>67.3%</i>	<i>72.1%²</i>	<i>71.6%</i>
(-) Gastos corporativos	8,507,092	5,744,599	8,507,092	5,274,854
EBITDA	43,375,152	29,720,884	43,375,152	40,695,198
<i>Margen EBITDA</i>	<i>60.3%²</i>	<i>56.4%</i>	<i>60.3%²</i>	<i>63.4%</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	3,933,625	27,659,318	3,933,625	11,538,972
FFO	39,441,527	2,061,566	39,441,527	29,156,226
<i>Margen FFO</i>	<i>54.8%²</i>	<i>3.9%</i>	<i>54.8%²</i>	<i>45.4%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	738,780	-	738,780	-
AMEFIBRA FFO	40,180,307	2,061,566	40,180,307	29,156,226

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.739 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20.

³ En el reporte de 4T19 (dato histórico) no se capitalizaron intereses; en el 4T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$4.0 millones.

Por cuarto trimestre de 2019 y primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico*
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19*
Total de ingresos	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475
(-) Gastos operativos	18,212,194	16,328,265	16,101,728	14,737,586	16,716,243
(-) Gasto predial	1,861,366	1,772,891	1,777,508	671,821	500,749
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547	48,163,780	35,465,483
<i>Margen NOI</i>	72.1%²	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%
Utilidad neta consolidada	52,380,371	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	209,652,842
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	216,730,852
(+) Depreciación	33,784	36,215	28,606	28,116	27,135
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(6,591,026)	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)	(36,771,759)
(+/-) Otros	(738,780)	(3,706,479)	-	-	-
EBITDA	43,375,152	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884
<i>Margen EBITDA</i>	60.3%²	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%
Utilidad neta consolidada	52,380,371	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	209,652,842
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	14,891,249	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	216,730,852
(+) Depreciación	33,784	36,215	28,606	28,116	27,135
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(98,847)	(99,938)	(99,938)	-	(3,993,847)
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	2,558,554	352,508	812,922	(8,403,318)	(5,118,594)
(+/-) Otros	(738,780)	(3,706,479)	-	-	-
FFO	39,441,527	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566
<i>Margen FFO</i>	54.8%²	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	738,780	3,706,479	-	-	-
AMEFIBRA FFO	40,180,307	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566
Total de ingresos	72,694,584 ¹	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475
(-) Gastos de las propiedades	20,073,560	18,101,156	17,879,236	15,409,407	17,216,992
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,882,244²	51,174,474²	45,811,547	48,163,780	35,465,483
<i>Margen NOI</i>	72.1%²	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%
(-) Gastos corporativos	8,507,092	6,303,087	7,593,248	6,624,870	5,744,599
EBITDA	43,375,152	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884
<i>Margen EBITDA</i>	60.3%²	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%
(-) Gastos de financiamiento	3,933,625	4,506,828	11,366,580	11,807,569	27,659,318
Fondos de las Operaciones (FFO)	39,441,527	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566
<i>Margen FFO</i>	54.8%²	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	738,780	3,706,479	-	-	-
AMEFIBRA FFO	40,180,307	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566

* Cuarto trimestre dictaminado, reportado ante la BMV el 3 de julio de 2020.

¹ Incluye P\$0.739 correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre. En el 3T20 el ingreso por actualización de IVA fue de P\$3.7 millones.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.739 y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20, respectivamente.

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2020 y 2019 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	2020	2019	2020	2019
Total de ingresos	272,940,663 ¹	146,508,509	272,940,663 ¹	230,982,434
(-) Gastos operativos	(65,379,773)	(41,577,277)	(65,379,773)	(57,059,671)
(-) Gasto predial	(6,083,586)	(1,830,091)	(6,083,586)	(3,261,501)
Ingreso Operativo Neto (NOI)	197,032,045²	103,101,141	197,032,045²	170,661,262
<i>Margen NOI</i>	73.4%²	70.4%	73.4%²	73.9%
Utilidad neta consolidada	34,934,864	640,392,413	34,934,864	711,325,878
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(110,153,431)	605,962,080	(110,153,431)	605,962,080
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(27,233,991)	(45,465,264)	(27,233,991)	(45,465,264)
(+) Depreciación	126,721	58,985	126,721	58,985
(+/-) Otros	(4,445,259)	-	(4,445,259)	-
EBITDA	168,003,748	79,954,582	168,003,748	150,888,047
<i>Margen EBITDA</i>	62.6%²	54.6%	62.6%²	65.3%
Utilidad neta consolidada	34,934,864	640,392,413	34,934,864	711,325,878
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(110,153,431)	605,962,080	(110,153,431)	605,962,080
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(298,723)	(5,118,594)	(298,723)	(5,118,594)
(+) Depreciación	126,721	58,985	126,721	58,985
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(4,679,334)	3,993,847	(4,679,334)	3,993,847
(+/-) Otros	(4,445,259)	-	(4,445,259)	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	136,389,146	43,601,759	136,389,146	114,535,224
<i>Margen FFO</i>	50.8%	29.8%	50.8%	49.6%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	4,445,259	-	4,445,259	-
AMEFIBRA FFO	140,834,405	43,601,759	140,834,405	114,535,224
Total de ingresos	272,940,663 ¹	146,508,509	272,940,663 ¹	230,982,434
(-) Gastos de las propiedades	71,463,359	43,407,368	71,463,359	60,321,172
Ingreso Operativo Neto (NOI)	197,032,045²	103,101,141	197,032,045²	170,661,262
<i>Margen NOI</i>	73.4%²	70.4%	73.4%²	73.9%
(-) Gastos corporativos	29,028,297	23,146,559	29,028,297	19,773,215
EBITDA	168,003,748	79,954,582	168,003,748	150,888,047
<i>Margen EBITDA</i>	62.6%²	54.6%	62.6%²	65.3%
(-) Gastos de financiamiento ³	31,614,602	36,352,823	31,614,602	36,352,823
Fondos de las Operaciones (FFO)	136,389,146	43,601,759	136,389,146	114,535,224
<i>Margen FFO</i>	50.8%²	27.0%	50.8%²	49.6%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	4,445,259	-	4,445,259	-
AMEFIBRA FFO	140,834,405	43,601,759	140,834,405	114,535,224

¹ Incluye P\$4.4 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$4.4 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20.

³ En los 2019 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$26.5 millones; en los 2020 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$9.0 millones.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	4T20	4T19	2020	2019
AMEFIBRA FFO	40,180,307	2,061,566	140,834,405	43,601,759
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	1,460,643	(18,825,819)	32,271,936	39,688,759
Intereses a favor y a cargo devengados	3,946,740	(27,660,278)	31,652,806	36,352,823
Provisiones y pasivos acumulados	(2,486,097)	8,834,459	619,130	3,335,936
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	9,570,600	(16,676,651)	34,387,412	(136,898,889)
Cuentas por cobrar, neto	3,314,288	(40,871)	(1,568,438)	(1,738,971)
Partes relacionadas	(103,827)	(17,825,819)	(6,069,498)	(27,335,747)
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	(6,120,854)	5,213,445	16,626,555
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	8,347,955	11,051,440	42,366,770	(130,198,328)
Pagos anticipados	623,343	(2,135,757)	(949,939)	326,654
Proveedores y acreedores diversos	(2,926,945)	(1,604,790)	(4,066,162)	(3,129,754)
Depósitos en garantía	-	-	(230,005)	-
Anticipos de clientes	315,786	-	(308,761)	8,550,702
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	51,211,550	(33,440,904)	207,493,753	(53,608,371)

Conciliación AMEFIBRA FFO	4T20	4T19	2020	2019
Utilidad / Pérdida consolidada IFRS	52,380,371	209,652,842	34,934,864	640,392,413
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(14,891,249)	(216,730,852)	110,153,431	(605,962,080)
Depreciación AI (IAS 40)	33,784	27,135	126,721	58,985
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	98,847	5,118,594	298,723	5,118,594
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	2,558,554	3,993,847	(4,679,334)	3,993,847
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	40,180,307	2,061,566	140,834,405	43,601,759

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$66.9 millones. Esto representa un incremento de 2.8% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó una progresión de 6.5% TsT. Esto se explica porque aún y cuando durante este trimestre se continuó ofreciendo promociones, descuentos y esfuerzo de retención de clientes, estas cifras son comparables con el 3T20 en donde estos esfuerzos de presentaron por primera vez durante el trimestre completo.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre -3.7% con respecto al trimestre anterior (-3.1% AsA en términos *proforma*), en reflejo a nuestra estrategia de mantener los precios y algunas promociones a nuevos clientes ante el entorno de la pandemia.
- Nuestro GLA construido (FdP) se mantuvo prácticamente en línea (0%) en el trimestre. Mientras tanto, continúan trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) se mantiene en 0% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del cuarto trimestre fueron P\$20.07 millones que representa un incremento de 10.9% 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\$8.5 millones, un incremento de 35.0% 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.). Durante el trimestre no realizamos ningún gasto extraordinario.

Rubro (P\$)	4T20	3T20	Δ% TsT (4T20 vs. 3T20)
Ingresos por Arrendamiento	66,913,273	65,089,993	2.8%
Otros Ingresos	5,781,311	7,892,116	(26.7%)
Total Ingresos¹	72,694,584	72,982,109	(0.4%)
Gastos Operativos (incl. Predial)	20,073,560	18,101,156	10.9%
NOI	51,882,244¹	51,174,474¹	1.4%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	8,507,092	6,303,087	35.0%
EBITDA	43,375,152	44,871,387	(3.3%)

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$0.739 y P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 4T20 y 3T20, respectivamente.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	4T20	3T20	Variación	Δ% (4T20 vs. 3T20)
Efectivo y equivalentes de efectivo	206,399,241	182,102,281	24,296,960	13.3%
Impuestos por recuperar	165,227,619	173,575,574	(8,347,955)	(4.8%)
Propiedades de Inversión	4,025,030,000	3,990,230,000	34,800,000	0.9%
Total Activo	4,454,516,631	4,416,088,640	38,426,900	0.9%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	3,887,561,746	3,878,453,014	9,108,732	0.2%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$24.2 millones durante el trimestre, principalmente por el efecto de la recuperación de IVA (P\$6.4 millones, incluyendo actualización), menores gastos y el flujo generado por nuestro portafolio.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$165.2 millones, de los cuales P\$163.8 corresponden a IVA, derivado a su portafolio en desarrollo de Fibra Storage.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,025 millones, registrando un incremento trimestral de P\$35.3 millones 0.9% después de contabilizar el CAPEX del periodo.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$9.1 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por la utilidad del periodo adicional, una distribución a los tenedores que se realizará en el mes de marzo de 2021.

Deuda

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 de tres tranches. Durante el 2T20 FIBRA Storage negoció un convenio de espera "stand-still" mediante el cual difiere las amortizaciones de capital de los siguientes doce meses. Sin embargo, seguimos pagando intereses.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	4T20	4T19
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		123,480,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	238,371,072
TOTAL Saldo					500,438,348	537,801,072
(-) otros costos					-	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,438,348	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(42,874,003)	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					457,564,345	460,747,380

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

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

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

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) Los límites para ambas métricas deben ser establecidas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de la FIBRA. Anteriormente los límites regulatorios eran 50% para el punto 1) y 1.0x para el punto 2).
- 4) La métrica anterior se encuentra sujeta a la presentación y aprobación de la siguiente Asamblea de Tenedores de FIBRA Storage.

Al respecto y en virtud de que FIBRA Storage no ha celebrado Asamblea de Tenedores en la cual se determinen los límites, nos permitimos presentar dos cálculos:

a. El cálculo de ambas métricas con las metodologías anteriores

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	1.64x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	11.23%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{4T20} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	206,399,241	Financiamientos	500,438,348
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	165,227,619	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	273,635,650	Deuda Financiera	500,438,348
LR _{4T20} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,454,516,631
TOTAL Recursos	645,262,510		
IP _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	51,461,571		
P _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	82,384,199		
K _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
D _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	250,260,532		
TOTAL Usos	394,106,305		
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			

b. El cálculo de ambas métricas con la nueva metodología pero con los límites anteriores.

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	1.78x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	11.23%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{4T20} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	206,399,241	Financiamientos	500,438,348
IVA _{P4T} IVA por recuperar, próximos 4 trimestres	165,227,619	Deuda Bursátil	-
UO _{P4T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 4 trimestres	152,894,090	Deuda Financiera	500,438,348
LR _{4T20} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,454,516,631
TOTAL Recursos	645,262,510		
IP _{P4T} Pago de Intereses, próximos 4 trimestres	36,368,356		
P _{P4T} Amortización de Principal, próximos 4 trimestres	42,874,003		
K _{P4T} CAPEX recurrente, próximos 4 trimestres	6,666,666		
D _{P4T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 4 trimestres	208,156,294		
TOTAL Usos	294,065,319		
P4T = Próximos cuatro trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Cuarto trimestre 2020



Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020 y por los periodos de doce y tres meses terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Estados de situación financiera consolidados
31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)**

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 206,399,241	114,543,902
Cuentas por cobrar, neto		4,280,863	2,712,425
Partes relacionadas	7	2,780,850	3,207,736
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	165,227,619	207,594,389
Pagos anticipados		1,350,204	400,265
Total de activo circulante		380,038,777	328,458,717
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	34,047,371	33,218,048
Instrumentos financieros derivados	11	1,091	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	-	5,213,445
Mobiliario y equipo, neto		301,403	305,942
Propiedades de inversión	10	4,025,030,000	4,074,130,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10	14,867,984	-
Depósitos en garantía		230,005	-
Total de activo no circulante		4,074,477,854	4,112,867,435
Total Activo		\$ 4,454,516,631	4,441,326,152
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	11	\$ 42,874,003	76,753,878
Proveedores y acreedores diversos		3,459,658	7,525,730
Provisiones y pasivos acumulados	12	48,774,546	4,883,776
Partes relacionadas	7	5,848,277	12,344,661
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		8,241,941	8,550,702
Total de pasivo circulante		109,390,540	110,250,952
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	457,564,345	460,747,380
Total Pasivo		566,954,885	570,998,332
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	2,591,735,628	2,566,164,927
Utilidades retenidas		1,295,826,118	1,304,162,893
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,887,561,746	3,870,327,820
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,454,516,631	4,441,326,152

Estados de resultados consolidados
Por los periodos de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)

	Nota	Por los doce meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 251,712,268	141,152,725	66,913,273	51,781,301
Otros		21,228,395	5,355,784	5,781,311	901,174
Total de ingresos		272,940,663	146,508,509	72,694,584	52,682,475
Gastos generales:					
Operativos		65,379,773	41,577,277	18,212,194	16,716,243
Comisiones y honorarios	7	28,192,424	21,770,522	8,178,393	5,663,697
Predial		6,083,586	1,830,091	1,861,366	500,749
Depreciación		126,721	58,985	33,784	27,135
Otros		835,873	1,376,037	328,699	80,902
Total de gastos generales		100,618,377	66,612,912	28,614,436	22,988,726
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10(c)	(110,153,431)	605,962,080	14,891,249	216,730,852
Utilidad de operación		62,168,855	685,857,677	58,971,397	246,424,601
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(35,145,623)	(47,731,706)	(4,758,784)	(30,444,271)
Ingreso por intereses		3,492,817	11,378,883	812,044	2,783,993
Ganancia en cambios, neta		38,204	-	13,115	960
Otros costos financieros		-	(3,993,847)	-	(3,993,847)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(298,723)	(5,118,594)	(98,847)	(5,118,594)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		4,679,334	-	(2,558,554)	-
Costo financiero, neto		(27,233,991)	(45,465,264)	(6,591,026)	(36,771,759)
Utilidad neta consolidada		\$ 34,934,864	640,392,413	52,380,371	209,652,842

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados
Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)**

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2019		\$ 1,053,820,031	663,770,480	1,717,590,511
Aumento de patrimonio	12	1,514,044,896	-	1,514,044,896
Efecto de capitalización de gastos por aportación		(1,700,000)	-	(1,700,000)
Utilidad neta consolidada		-	640,392,413	640,392,413
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ 2,566,164,927	1,304,162,893	3,870,327,820
Aumento de patrimonio	12 (a)	25,960,103	-	25,960,103
Efecto de capitalización de gastos por aportación	12	(389,402)	-	(389,402)
Distribuciones a tenedores	12	-	(43,271,639)	(43,271,639)
Utilidad neta consolidada		-	34,934,864	34,934,864
Saldos al 31 de diciembre de 2020	12	\$ 2,591,735,628	1,295,826,118	3,887,561,746

Estados Consolidados de flujos de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del periodo		\$ 34,934,864	640,392,413
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		126,721	58,985
Minusvalía (plusvalía) del ejercicio de las propiedades de inversión	10	110,153,431	(605,962,080)
Otros costos financieros		-	3,993,847
Efecto de valuación de instrumentos financieros		298,723	5,118,594
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		(4,679,334)	-
Intereses a favor		(3,492,817)	(11,378,883)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		35,145,623	47,731,706
Subtotal		172,487,211	79,954,582
Cuentas por cobrar, neto		(1,568,438)	(1,738,971)
Cuentas por cobrar a largo plazo		(6,069,498)	(27,335,747)
Partes relacionadas		5,213,445	16,626,555
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		42,366,770	(130,198,328)
Pagos anticipados		(949,939)	326,654
Proveedores y acreedores diversos		(4,066,162)	(3,129,754)
Provisiones y pasivos acumulados		619,130	3,335,936
Depósitos en garantía		(230,005)	-
Anticipos de clientes		(308,761)	8,550,702
Flujos netos de efectivo generado (a obtener) por actividades de operación		207,493,753	(53,608,371)
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(51,984,597)	(297,227,982)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(9,068,835)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(14,867,984)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(122,181)	(266,172)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		4,679,334	-
Intereses cobrados		3,492,817	11,378,883
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(67,871,446)	(286,115,271)
Efectivo excedente (a obtener) de actividades de financiamiento		139,622,307	(339,723,642)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		25,960,103	286,924,910
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11	-	250,000,000
Pago del principal del crédito	11	(37,362,723)	(64,808,929)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	(389,402)	(4,125,055)
Gastos por colocación de CBFÍ's		-	(1,700,000)
Intereses pagados		(35,145,623)	(47,731,706)
Efectivo restringido	11	(829,323)	(11,587,819)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(47,766,968)	406,971,401
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		91,855,339	67,247,759
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		114,543,902	47,296,143
Al final del periodo		\$ 206,399,241	114,543,902
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambios de CBFÍ's emitidos		-	1,227,119,986

**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. Esta 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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los doce y tres meses terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019 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.

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

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

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

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2019 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 en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el arrendador, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios.

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).

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 ingresos por servicios corresponden a la venta de accesorios (candados, seguros, cajas, entre otros) para el uso de las mini-bodegas, los cuales se reconocen cuando los clientes los requieren y se presenta como otros ingresos.

(c) Ingresos y costos financieros-

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

(d) Utilidad por CBFi-

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

(e) Patrimonio-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se integran como sigue:

		31/12/2020	31/12/2019
Efectivo	\$	34,139,020	16,275,518
Inversiones		172,260,221	98,268,384
	\$	206,399,241	114,543,902

Las inversiones se realizan a corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses. Adicional se tiene un Fondo de Inversión en Instrumentos de Deuda de corto plazo en moneda extranjera.

(6) CBFis -

Al 31 de diciembre de 2020, 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 siguientes contraprestaciones de acuerdo con los siguientes conceptos:

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. Al 31 de diciembre de 2020, el gasto por administración base por los doce y tres meses terminados es de P\$14,005,372 y P\$3,491,451, respectivamente.

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. Al 31 de diciembre de 2020, el gasto por desarrollo por los doce y tres meses terminados es de P\$2,939,047 y P\$919,572, respectivamente.

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. Al 31 de diciembre de 2020, el gasto por administración de inmuebles por los doce y tres meses terminados es de P\$18,394,488 y P\$5,225,043, respectivamente.

Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestran a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	31/12/2020	31/12/2019
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$ 1,890,233	2,393,869
U-Storage de México, S. A. de C. V.	890,617	813,867
	\$ 2,780,850	3,207,736
<u>Cuentas por pagar</u>	31/12/2020	31/12/2019
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$ 2,858,741	1,114,259
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	2,120,907	158,811
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	868,629	1,744,387
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	-	8,336,049
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	-	991,155
	\$ 5,848,277	12,344,661

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron como sigue:

<u>Gastos por</u>		31/12/2020	31/12/2019
Administración Base	\$	14,005,372	8,519,961
Desarrollo		2,939,047	12,909,222
Administración de Inmuebles		18,394,488	11,452,288
	\$	35,338,907	32,881,471

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		31/12/2020	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	163,843,398	206,597,386
Deudores diversos		622,589	621,803
Impuesto Sobre la Renta retenido		761,632	375,200
	\$	165,227,619	207,594,389

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

(9) Otras cuentas por cobrar a largo plazo-

En marzo de 2018, se vendió una parte del terreno denominado México-Tacuba, la cuenta por cobrar tiene una vigencia a mayo de 2021 y devengará interés con una tasa TIIE más 2.0 puntos porcentuales.

(10) Propiedades de inversión-

a) Anticipos-

En el mes de abril de 2020 se generaron pagos por concepto de depósito en garantía para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$14 millones, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) Adquisición-

En diciembre de 2019, el fideicomiso adquirió una propiedad de inversión estabilizada a cambio de 12.2 millones de CBFIs.

En agosto de 2019, el fideicomiso adquirió cuatro propiedades de inversión estabilizadas a cambio de 67.5 millones de CBFIs.

En febrero de 2019, se adquirió un nuevo terreno denominado Añil en la alcaldía de Iztacalco por un monto de 23.5 millones.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2020 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos	163,230,000	163,230,000
Edificios	3,861,800,000	3,910,900,000
\$	4,025,030,000	4,074,130,000

	31/12/2020
Saldo inicial	4,074,130,000
Construcción en proceso	61,053,431
Revaluación del ejercicio	(110,153,431)
Saldo final	\$ 4,025,030,000

c) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las (pérdidas) ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "(Minusvalía) Plusvalía del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efecto por revaluación del período fue una minusvalía por \$(110,153,431) pesos y una plusvalía de \$605,962,080 pesos, respectivamente.

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

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

Medición del valor razonable-

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso es determinado por lo menos cada 12 meses. En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por peritos externos independientes, así como la administración, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2020, 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 comparable.

(11) Deuda-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 y 2019 se muestra en la hoja siguiente.

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	31/12/2020	31/12/2019
Tranche A*	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		123,480,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	238,371,072
TOTAL Saldo					500,438,348	537,801,072
(-) otros costos					-	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,438,348	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(42,874,003)	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					457,564,345	460,747,380

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

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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el Fideicomiso mantiene \$34,047,371 y \$33,218,048, respectivamente como efectivo restringido de largo plazo (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte.

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

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

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de diciembre 2020 y 2019.

El efectivo restringido representa el fondo de reserva que contempla tres meses del servicio de la deuda y fueron aportados previamente a la disposición de los Tranches. Así como la cesión de derechos de cobro de los contratos de arrendamiento, donde la distribución de los remanentes después del servicio de deuda se realiza de forma trimestral.

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 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.
- b) Con fecha 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de un inmueble que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dicho inmueble fue 12,185,601 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de P\$187,658,255.
- c) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del 2019. El precio de dichos inmuebles fue 67,497,515 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de P\$1,039,461,731.

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 de las cuentas de Resultado Fiscal antes del 15 de marzo de 2021 por un monto de \$43,271,639.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos:

- a) El 31 de agosto de 2020, FIBRA Storage celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble, con una vigencia de 5 años, que surtirá efecto una vez que se entregue el bien arrendado. Dicho contrato estipula un periodo de gracia de 120 días, el cual se utilizará para realizar adecuaciones; el pago de renta iniciará al término del periodo de gracia.
- b) El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar, misma que fue recurrida mediante recurso de apelación interpuesto por FIBRA Storage con fecha 4 de septiembre de 2020 y fue contestado el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.

- c) En los meses de abril de 2020 y diciembre de 2019 se generaron pagos por concepto de depósito en garantía para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$14 millones, sin embargo el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.
- d) 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).

Estados de Resultados Consolidados Proforma no auditados al cuarto trimestre de 2020 y 2019

**Estados de resultados consolidados proforma no auditados
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (12M 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (12M 2020)	Montos históricos consolidados (12M 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (12M 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 251,712,268	-	251,712,268	141,152,725	80,785,836	221,938,561
Otros	21,228,395	-	21,228,395	5,355,784	3,688,089	9,043,873
Total de ingresos	272,940,663	-	272,940,663	146,508,509	84,473,925	230,982,434
Gastos generales:						
Operativos	65,379,773	-	65,379,773	41,577,277	15,482,394	57,059,671
Comisiones y honorarios	28,192,424	-	28,192,424	21,770,522	(4,138,239)	17,632,283
Predial	6,083,586	-	6,083,586	1,830,091	1,431,410	3,261,501
Depreciación	126,721	-	126,721	58,985	-	58,985
Otros	835,873	-	835,873	1,376,037	764,895	2,140,932
Total de gastos generales	100,618,377	-	100,618,377	66,612,912	13,540,460	80,153,372
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(110,153,431)	-	(110,153,431)	605,962,080	-	605,962,080
Utilidad de operación	62,168,855	-	62,168,855	685,857,677	70,933,465	756,791,142
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(35,145,623)	-	(35,145,623)	(47,731,706)	-	(47,731,706)
Ingreso por intereses	3,492,817	-	3,492,817	11,378,883	-	11,378,883
Ganancia en cambios, neta	38,204	-	38,204	-	-	-
Otros costos financieros	-	-	-	(3,993,847)	-	(3,993,847)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(298,723)	-	(298,723)	(5,118,594)	-	(5,118,594)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	4,679,334	-	4,679,334	-	-	-
Costo financiero, neto	(27,235,083)	-	(27,235,083)	(45,465,264)	-	(45,465,264)
Utilidad neta consolidada	34,934,864	-	34,934,864	640,392,413	70,933,465	711,325,878

Estados de resultados consolidados proforma no auditados
Por los periodos de tres meses terminados del 1 de octubre al 31 de diciembre 2020 y 2019
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (4T 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (4T 2020)	Montos históricos consolidados (4T 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (4T 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 66,913,273	-	66,913,273	51,781,301	11,449,941	63,231,242
Otros	5,781,311	-	5,781,311	901,174	82,205	983,379
Total de ingresos	72,694,584	-	72,694,584	52,682,475	11,532,146	64,214,621
Gastos generales:						
Operativos	18,212,194	-	18,212,194	16,716,243	1,136,916	17,853,159
Comisiones y honorarios	8,178,393	-	8,178,393	5,663,697	(469,745)	5,193,952
Predial	1,861,366	-	1,861,366	500,749	(109,339)	391,410
Depreciación	33,784	-	33,784	27,135	-	27,135
Otros	328,699	-	328,699	80,902	-	80,902
Total de gastos generales	28,614,436	-	28,614,436	22,988,726	557,832	23,546,558
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	14,891,249	-	14,891,249	216,730,852	-	216,730,852
Utilidad de operación	58,971,397	-	58,971,397	246,424,601	10,974,314	257,398,915
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(4,758,784)	-	(4,758,784)	(30,444,271)	20,613,450	(9,830,821)
Ingreso por intereses	812,044	-	812,044	2,783,993	(499,257)	2,284,736
Ganancia en cambios, neta	13,115	-	13,115	960	-	960
Otros costos financieros	-	-	-	(3,993,847)	-	(3,993,847)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(98,847)	-	(98,847)	(5,118,594)	-	(5,118,594)
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	(2,558,554)	-	(2,558,554)	-	-	-
Costo financiero, neto	(6,591,026)	-	(6,591,026)	(36,771,759)	20,114,193	(16,657,566)
Utilidad neta consolidada	52,380,371	-	52,380,371	209,652,842	31,088,507	240,741,349

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 la información financiera consolidada proforma no auditada

(Pesos)

Actividad del Fideicomiso, bases de presentación y compilación-

Actividad del Fideicomiso-

La información financiera consolidada proforma no auditada se compone de los estados de resultados consolidada proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por los períodos de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs").

La actividad principal del Fideicomiso y subsidiarias es comprar, arrendar, vender, administrar, subarrendar, remodelar, desarrollar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir, bajo la marca de U-Storage.

Bases de presentación y compilación-

La información financiera consolidada se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se basa en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado período.

Se han realizado todos los ajustes significativos que son necesarios para reflejar los efectos de las operaciones descritas que pueden ser respaldadas con hechos en relación con la preparación de la información financiera consolidada proforma no auditada.

Los ajustes proforma no auditados se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la Administración. Dichos ajustes proforma no auditados variarán en la medida que esté disponible información adicional, se redefinan las estimaciones u ocurran nuevos eventos. Fibra Storage ha considerado las normas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), para determinar los ajustes proforma no auditados que se describen más adelante.

Las cifras históricas que se presentan en la Información Financiera Consolidada No Auditada proviene de:

i. Los estados financieros consolidados por los periodos de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

La Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada no se debe leer junto con los Estados Financieros Consolidados.

La Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada se presenta en pesos mexicanos ("P\$" o "\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada proforma no auditada.

Con el objetivo de ser consistentes en la presentación de los ajustes proforma no auditados que se mencionan, se considera que los créditos a las cuentas deudoras son presentados en paréntesis para indicar que son abonos a dichas cuentas. Por otro lado, los débitos a las cuentas acreedoras son representados en paréntesis para indicar que son cargos a dichas cuentas.

(2) Ajustes proforma-

Los ajustes proforma no auditados aplicados en la preparación de la Información Financiera Consolidada Proforma no auditada son los siguientes:

A. Aportación-

El Fideicomiso realizó durante el tercer y cuarto trimestre del 2019 la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cinco inmuebles (terrenos y edificios) denominados Circuito, Santa Fe, Periférico, Tlalpan-Coapa y Lindavista ubicados en la Ciudad de México. La Operación, valuada en aproximadamente P\$1,322 millones de pesos, representa una adición de 46,388 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage. Los ajustes proforma no auditados estimados que resultaron una vez que se dio la aportación planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada al 31 de diciembre de 2020.
