

Fibra[®] Storage



RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS CONSOLIDADOS PRIMER TRIMESTRE 2019

Contenido

Mensaje de la Dirección General	3
Límite de responsabilidad.....	4
Resumen del portafolio	5
Información relevante del trimestre	7
Análisis de los Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditado al primer trimestre de 2019	9
Resumen de la información financiera	16
Cumplimiento con regulación de FIBRAS	18
Estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2019 y 2018	21
Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditado al primer trimestre de 2019 y 2018	37

Mensaje de la Dirección General

Durante el primer trimestre de 2019, se han cumplido nuestras expectativas de crecimiento que anunciamos en nuestro último trimestre de 2018. Me enorgullece informarles los siguientes eventos:

Febrero

Se realizó la apertura de la sucursal denominada como “Revolución” con un área bruta rentable (ABR) de 6,586 m2.

Mediante asamblea de Tenedores se aprobó la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cinco inmuebles (terrenos y edificios) denominados Río Consulado (Circuito), Santa Fe, Periférico 160 y Tlalpan-Coapa ubicados en la Ciudad de México. La Operación, valuada en aproximadamente \$1,227 millones de pesos, representa una adición de 32,864 m2 de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage.

Referente a los 100,000,000 de CBFI's que se tenían en tesorería, se aprobó otorgar derecho de adquisición preferente a Tenedores sobre 20,316,884 de los CBFI's y; por los 79,683,116 de CBFI's restantes, serán utilizados para la aportación de los inmuebles del punto anterior.

Marzo

Se firmó un convenio modificatorio para incrementar la deuda con Banco Mercantil del Norte (Banorte) por un importe de \$250,000,000 pesos.

Realizamos la adquisición de un terreno denominado “Añil” en la Alcaldía de Iztacalco con un ABR de 5,400 m2.

Operativo

Los resultados operativos del primer trimestre de 2019 fueron favorables, ya que se continúa con buena tendencia de crecimiento respecto al trimestre anterior. El ABR para el primer trimestre de 2019 ascendió a 57,702 m2, logrando un incremento del 12%, respecto al trimestre anterior. Los m2 rentados del primer trimestre ascendieron a 31,641 e incrementando a 1,997 m2 con respecto al trimestre anterior, esta cifra representa un incremento de ocupación del 7%, representando una ocupación promedio del 55%.

La facturación del trimestre ascendió a 26 millones de pesos, incrementando 2 millones de pesos respecto al trimestre anterior. Dicho incremento derivó en el incremento de tarifas y al número de unidades rentadas que se tuvo en dicho trimestre.

En resumen, el primer trimestre de 2019 inició de manera favorable, demostrando que a pesar de la incertidumbre que prevalece dentro de la economía nacional e internacional donde las expectativas y revisiones de los crecimientos económicos no han sido los esperados, sin embargo, la necesidad que existe de personas físicas y morales por espacios accesibles, cómodos, limpios y seguros como los que ofrece Fibra Storage ha ido en aumento.

Gracias por su confianza.

Atentamente

Diego Isita Portilla

Director General, Fibra Storage



Límite de responsabilidad

Fibra Storage advierte a los interesados en este informe que las declaraciones y estimados contenidos en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Storage pudieran contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar posibles riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores externos que están fuera de nuestro control. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimados. Fibra Storage se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Resumen del portafolio

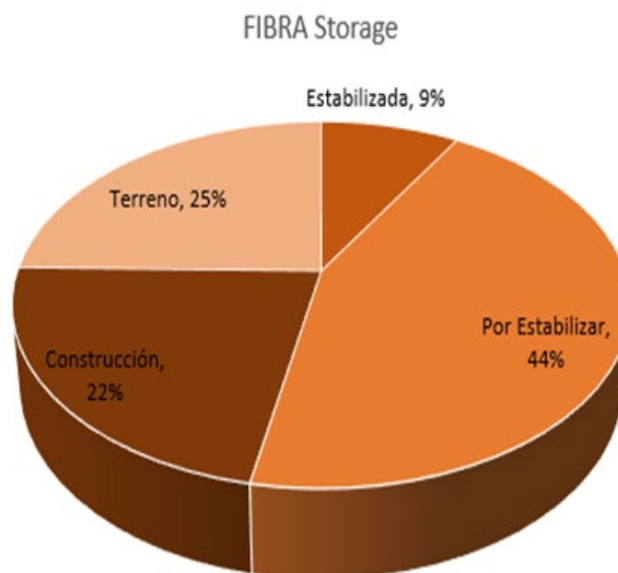
El portafolio se conforma por 16 propiedades, de las cuales 8 se encuentran operando (2 están estabilizadas y 6 por estabilizar), 5 son terrenos y 3 se encuentran en proceso de construcción.

Una propiedad estabilizada se refiere a aquella que cuenta con una ocupación promedio anual del 85%

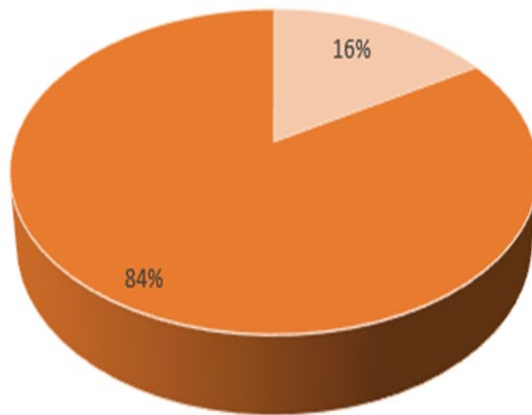
Nuestros principales indicadores corresponden a los siguientes elementos:

Portafolio en operación

Indicadores operativos	1T 19	1T 18	Δ%	4T 18	Δ%
GLA estabilizadas	9,413	9,405	0%	9,420	0%
GLA por estabilizar	48,289	39,420	22%	42,040	15%
GLA total (m2)	57,702	48,825	18%	51,460	12%
Total de metros rentados	31,641	25,263	25%	29,644	7%
Ocupación total promedio (%)	54.84%	51.74%	6%	57.61%	-5%
GLA en desarrollo (m2)	51,007	48,627	5%	54,180	-6%

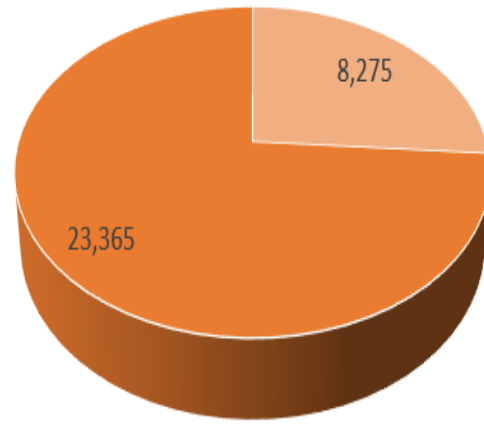


ABR Sucursales operando



■ ARB Estabilizada ■ ARB por Estabilizar

m2 Rentados por status de Estabilización



■ m2 ocupados Estabilizadas ■ m2 ocupados por Estabilizar

Portafolio:

No.	Sucursal	Estatus	Ubicación	Año de Adquisición	Año de Terminación de Obra
1	Vasco de Quiroga	Estabilizada	Álvaro Obregón (CDMX)	2015	2015
2	Lerma	Estabilizada	Toluca (Estado de México)	---	2010
3	Universidad	Por estabilizar	Coyoacán (CDMX)	2014	Primera etapa-2015 Segunda etapa-2017
4	Tlalpan 949	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2016
5	Del Valle	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2014	2017
6	Cuajimalpa	Por estabilizar	Cuajimalpa de Morelos (CDMX)	2016	2017
7	México – Tacuba (Popotla)	Por estabilizar	Miguel Hidalgo (CDMX)	2014 y 2015	2018
8	Revolución	Por estabilizar	Benito Juárez (CDMX)	2017	2019
9	Bahía de Santa Bárbara	En construcción	Miguel Hidalgo (CDMX)	2015	2019
10	Henry Ford	En construcción	Gustavo A. Madero (CDMX)	2017	2019
11	Palo Solo	En construcción	Huixquilucan (Estado de México)	2016	2020
12	Cuemanco	Terreno	Xochimilco (CDMX)	2016	2020
13	Lerma II	Terreno	Ocoyoacac (Estado de México)	2016	2020
14	Plutarco	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2017	2020
15	Mariano Escobedo	Terreno	Gustavo A. Madero (CDMX)	2018	2020
16	Añil	Terreno	Iztacalco (CDMX)	2019	2020

Información relevante del trimestre

Evento relevante del trimestre

El 19 de febrero de 2019, se celebró la Asamblea de Tenedores donde se obtuvieron las siguientes aprobaciones por parte de los tenedores:

- a) Aprobación de la aportación de ciertos (5) inmuebles propiedad de partes relacionadas por un monto de la operación por la cantidad de \$1'227,119.40 pesos.
- b) Aprobación del destino de 20,316,884 CBFIs que se mantienen en Tesorería para que sean ofrecidos mediante derecho de Adquisición Preferente a los Tenedores;
- c) Aprobación de un incremento en la línea de crédito con Banorte (Tranche “C”), ratificación y otorgamiento de ciertas garantías;
- d) Calificación de independencia de sus miembros;
- e) Aprobación de emolumentos a miembros independientes;
- f) Ratificación de Miembros del Comité Técnico y sus respectivos suplentes

El 8 marzo de 2019, se firmó un Convenio Modificatorio para incrementar la deuda con Banco Mercantil del Norte (“Banorte”) por un importe de \$250,000,000 pesos.

El 28 de marzo de 2019, se firmó una resolución del Comité Técnico ratificando al auditor externo.

Información financiera

La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditada, se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representan los resultados obtenidos por una operación de transformación (reestructuración corporativa). Con la finalidad de representar aquellos datos financieros relacionados exclusivamente a la operación de las propiedades de inversión de nuestro portafolio inicial. La información contenida en este informe se encuentra expresada en pesos nominales.

Dicha información se preparó como base 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 marzo de 2019 y 2018 y por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2019 y 2018

Para fines comparativos, los indicadores operativos se muestran históricos por todo el portafolio.

Indicadores operativos trimestrales 1T 2019 y 1T 2018

Indicadores	1T 19	1T 18	Δ%	4T 18	Δ%
Ocupación					
m2 disponibles	57,702	48,825	18%	51,460	12%
m2 rentados	31,641	25,263	25%	29,644	7%
Occ (%)	55%	52%	6%	58%	-5%
Occ % Unidades	47%	48%	-2%	53%	-11%
Tarifa promedio	\$272	\$250	9%	\$262	4%

**Análisis de los Estados de resultados
consolidados intermedios
condensados proforma no auditado
al primer trimestre de 2019**

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditado
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2019 y 2018
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (1T 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (1T 2019)	Montos históricos consolidados (1T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (1T 2018)	Variación pro forma	Δ%
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 25,513,762	-	25,513,762	43,394,523	(29,110,269)	14,284,254	11,229,508	78.61%
Servicios	-	-	-	5,949,426	(5,949,426)	-	-	0.00%
Otros	1,135,112	-	1,135,112	2,270,533	(533,495)	1,737,038	(601,926)	-34.65%
Total de ingresos	26,648,874	-	26,648,874	51,614,482	(35,593,190)	16,021,292	10,627,582	43.96%
Gastos generales:								
Operativos	7,468,347	-	7,468,347	18,811,815	(15,121,946)	3,689,869	3,778,478	102.40%
Comisiones y honorarios	6,306,126	-	6,306,126	3,735,591	(1,076,539)	2,659,052	3,647,074	137.16%
Predial	728,760	-	728,760	1,242,132	(322,125)	920,007	(191,247)	-20.79%
Arrendamiento	-	-	-	1,980,299	(1,980,299)	-	-	0.00%
Depreciación	-	-	-	127,938	(94,866)	33,072	(33,072)	-100.00%
Otros	663,695	-	663,695	957,118	(795,035)	162,083	501,612	309.48%
Total de gastos generales	15,166,928	-	15,166,928	26,854,893	(19,390,810)	7,464,083	7,702,845	428%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	23,752,466	-	23,752,466	26,021,161	(9,053,695)	16,967,466	6,785,000	39.99%
Utilidad de operación	35,234,412	-	35,234,412	50,780,750	(25,256,075)	25,524,675	9,709,737	38.04%
Ingresos financieros:								
Gasto por intereses	(429,644)	-	(429,644)	(266,230)	101,887	(164,343)	(265,301)	161.43%
Ingreso por intereses	133,582	-	133,582	831,915	(713,690)	118,225	15,357	12.99%
Pérdida en cambios, neta	(7,178)	-	(7,178)	-	-	-	(7,178)	0.00%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(86,554)	86,554	-	-	0.00%
Ingreso financiero, neto	(303,240)	-	(303,240)	479,131	(525,249)	(46,118)	(257,122)	557.54%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34,931,172	-	34,931,172	51,259,881	(25,781,324)	25,478,557	9,452,615	37.10%
Impuestos a la utilidad	-	-	-	15,264,758	(15,264,758)	-	-	0.00%
Utilidad neta consolidada	34,931,172	-	34,931,172	35,995,123	(10,516,566)	25,478,557	9,452,615	37.10%
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:								
Participación controladora	\$ 34,931,172	-	34,931,172	35,510,892	(10,032,335)	25,478,557	9,452,615	37.10%
Participación no controladora	-	-	-	484,231	(484,231)	-	-	0.00%
Utilidad neta consolidada	\$ 34,931,172	-	34,931,172	35,995,123	(10,516,566)	25,478,557	9,452,615	37.10%
NOI	18,451,767		18,451,767	31,560,535		11,411,416		
% NOI	69.24%		69.24%	61.14%		71.22%		
EBITDA	11,474,768		11,474,768	24,800,973		9,477,216		
% EBITDA	43.05%		43.05%	48.05%		59.15%		

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Comparativos 1T 2019 y 4T 2018
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (1T 2019)	Montos históricos consolidados (4T 2018)	Variación	Δ%	Montos históricos consolidados (12M 2018)	Montos históricos proforma (12M 2018)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 25,513,762	23,530,381	1,983,381	8.43%	146,252,608	73,829,647
Servicios	-	-	-	0.00%	19,926,265	-
Otros	1,135,112	863,043	272,069	31.52%	82,527,364	3,120,640
Total de ingresos	26,648,874	24,393,424	2,255,450	39.95%	248,706,237	76,950,287
Gastos generales:						
Operativos	7,468,347	5,499,128	1,969,219	35.81%	79,958,914	21,350,594
Comisiones y honorarios	6,306,126	5,062,989	1,243,138	24.55%	17,292,905	14,620,963
Predial	728,760	1,136,601	(407,841)	-35.88%	7,158,146	1,238,513
Arrendamiento	-	-	-	0.00%	6,849,864	-
Depreciación	-	17,236	(17,236)	-100.00%	527,199	90,537
Otros	663,695	1,049,124	(385,429)	-36.74%	24,014,082	748,433
Total de gastos generales	15,166,928	12,765,079	2,401,850	-112%	135,801,110	38,049,041
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	23,752,466	18,041,384	5,711,082	31.66%	145,693,330	125,543,632
Utilidad de operación	35,234,412	29,669,729	5,564,682	183.87%	258,598,457	164,444,878
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(429,644)	(178,017)	(251,627)	141.35%	(1,663,261)	(2,830,860)
Ingreso por intereses	133,582	358,110	(224,528)	-62.70%	1,016,827	952,644
Pérdida en cambios, neta	(7,178)	-	(7,178)	0.00%	-	-
Ingreso financiero, neto	(303,240)	180,093	(483,333)	-268.38%	(646,434)	(1,878,216)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34,931,172	29,849,822	5,081,350	-84.51%	257,952,023	162,566,661
Impuestos a la utilidad	-	-	-	-	84,814,154	-
Utilidad neta consolidada	\$ 34,931,172	29,849,822	5,081,350	-84.51%	173,137,869	162,566,661
NOI	18,451,767	17,757,694			161,589,177	54,361,179
% NOI	69.24%	72.79%			64.97%	70.64%
EBITDA	11,474,768	11,645,582			113,432,326	38,991,783
% EBITDA	43.05%	47.74%			45.60%	50.67%

Conciliación del NOI, EBITDA y FFO

Por los períodos trimestrales del 31 de marzo 2019 y 2018 (históricos y proforma)

	Información financiera histórica		Información financiera proforma	
	1T 19	1T 18	1T 19	1T 18
Total de ingresos	26,648,874	51,614,482	26,648,874	16,021,292
(-) Gastos operativos	(7,468,347)	(18,811,815)	(7,468,347)	(3,689,869)
(-) Gasto predial	(728,760)	(1,242,132)	(728,760)	(920,007)
Ingreso neto operativo (NOI)	18,451,767	31,560,535	18,451,767	11,411,416
Margen sobre ingresos totales	69.24%	61.14%	69.24%	71.22%
Utilidad neta consolidada	34,931,172	35,995,123	34,931,172	25,478,557
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(26,021,161)	(23,752,466)	(16,967,466)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(296,062)	565,685	(296,062)	(46,118)
(+) Depreciación	-	127,938	-	920,007
(+) Impuestos a la utilidad	-	15,264,758	-	-
EBITDA	11,474,768	24,800,973	11,474,768	9,477,216
Margen sobre ingresos totales	43.05%	48.05%	43.05%	59.15%
EBITDA	11,474,768		11,474,768	
(+) Gastos extraordinarios (**)	2,842,841		2,842,841	
EBITDA ajustada (*)	14,317,609		14,317,609	
Margen sobre ingresos totales	53.73%		53.73%	
Utilidad neta consolidada	34,931,172	35,995,123	34,931,172	25,478,557
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(26,021,161)	(23,752,466)	(16,967,466)
(+) Depreciación	-	127,938	-	920,007
Flujo neto operativo (FFO)	11,178,706	10,101,900	11,178,706	9,431,098
Margen sobre ingresos totales	41.94%	19.57%	41.94%	58.86%

INDICADORES FINANCIEROS	1T 19	1T 18	Δ%	4T 18	Δ%	12M 18
Total de ingresos	26,648,874	16,021,292	66%	24,393,424	9%	76,950,287
Ingreso operativo neto (NOI)	18,451,767	11,411,416	62%	17,757,694	4%	54,361,179
Margen NOI	69.24%	71.22%	-3%	72.79%	-5%	70.64%
EBITDA ajustada	14,317,609	9,477,216	51%	11,645,582	23%	38,991,783
Margen EBITDA ajustada	53.73%	59.15%	-9%	47.74%	13%	50.67%
Flujo neto operativo (FFO)	11,178,706	9,431,098	19%	11,825,674	-5%	37,113,567
Margen FFO	41.94%	58.86%	-29%	48.47%	-13%	48.23%
POR CBFÍ						
Precio al cierre	15.44	-		15.40		15.40
CBFÍ en circulación	100,000,000	100,000,000		100,000,000		100,000,000
NOI	0.18	0.11	61.70%	0.18	4%	0.54
EBITDA	0.14	0.09	51.07%	0.12	23%	0.39
FFO	0.11	0.09	18.53%	0.12	-5%	0.37

Gastos extraordinarios (**)	
Honorarios legales no recurrentes	2,546,204
Consultoría	296,637
Total	2,842,841

Por el primer trimestre de 2019 y cuarto trimestre de 2018 (históricos)

	1T 19	4T 18
Total de ingresos	26,648,874	24,393,424
(-) Gastos operativos	(7,468,347)	(5,499,128)
(-) Gasto predial	(728,760)	(1,136,601)
Ingreso neto operativo (NOI)	18,451,767	17,757,694
Margen sobre ingresos totales	69.24%	72.79%
Utilidad neta consolidada	34,931,172	29,849,822
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(18,041,384)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(296,062)	180,093
(+) Depreciación	-	17,236
(+) Impuestos a la utilidad	-	-
EBITDA	11,474,768	11,645,582
Margen sobre ingresos totales	43.05%	47.74%
EBITDA	11,474,768	
(+) Gastos extraordinarios (**)	2,842,841	
EBITDA ajustada (*)	14,317,609	
Margen sobre ingresos totales	53.73%	
Utilidad neta consolidada	34,931,172	29,849,822
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(18,041,384)
(+) Depreciación	-	17,236
Flujo neto operativo (FFO)	11,178,706	11,825,674
Margen sobre ingresos totales	41.94%	48.47%

Por el primer trimestre de 2019 y por el año terminado 2018 (históricos y proforma)

	Información financiera histórica	Información financiera histórica	Información financiera proforma
	1T 19	12M 2018	12M 2018
Total de ingresos	26,648,874	248,706,237	76,950,287
(-) Gastos operativos	(7,468,347)	(79,958,914)	(21,350,594)
(-) Gasto predial	(728,760)	(7,158,146)	(1,238,513)
Ingreso neto operativo (NOI)	18,451,767	161,589,177	54,361,179
Margen sobre ingresos totales	69.24%	64.97%	70.64%
Utilidad neta consolidada	34,931,172	173,137,869	162,566,661
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(145,693,330)	(125,543,632)
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(296,062)	(646,434)	(1,878,216)
(+) Depreciación	-	527,199	90,537
(+) Impuestos a la utilidad	-	84,814,154	-
EBITDA	11,474,768	113,432,326	38,991,783
Margen sobre ingresos totales	43.05%	45.60%	50.67%
EBITDA	11,474,768		
(+) Gastos extraordinarios (**)	2,842,841		
EBITDA ajustada (*)	14,317,609		
Margen sobre ingresos totales	53.73%		
Utilidad neta consolidada	34,931,172	173,137,869	162,566,661
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(23,752,466)	(145,693,330)	(125,543,632)
(+) Depreciación	-	527,199	90,537
Flujo neto operativo (FFO)	11,178,706	27,971,738	37,113,567
Margen sobre ingresos totales	41.94%	11.24%	48.23%

Los fondos de Operaciones ("FFO") son medidas definidas por la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria de los EEUU (NAREIT) y se consideran medidas útiles para medir el desempeño de los REITs. (Real Estate Investment Trust)

Flujo Neto Operativo o "Funds From Operations" (FFO, por sus siglas en inglés) demuestran la capacidad del negocio para generar flujos de efectivo eliminando aquellos factores externos e internos que sean inusuales cómo son: i) las variaciones de tipo de cambio, ii) ingresos y gastos extraordinarios del periodo, iii) depreciaciones, iv) Valor de mercado de las propiedades de inversión, v) impuestos a la utilidad diferidos.

Es importante señalar que este indicador es complementario al EBITDA y NOI y la Administración realiza ciertos ajustes a estos indicadores para reflejar los resultados operativos, así como la forma en que se planea y ejecuta la estrategia de negocio.

Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

A continuación, se mencionan las variaciones más significativas considerando un comparativo del 1T 2019 contra 1T 2018:

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de mini-bodegas incrementaron Ps. 11 millones durante el primer trimestre del año de 2019, lo que representa un incremento de 78.61% respecto al primer trimestre de 2018. Esto se origina principalmente por los siguientes puntos:

- Los metros cuadrados rentados tuvieron un incremento del 25% derivados del éxito de la difusión de nuestras bodegas.
- Las unidades rentadas incrementaron 36%, llegando a 2,970 bodegas rentadas de los 2,183 comparado con el 2018.
- La tarifa tuvo un incremento del 9%, llegando a una tarifa actual de \$272 pesos mientras que la tarifa del primer trimestre 2018 fue de \$250 pesos.

Gastos Operativos

Los gastos operativos aumentaron Ps. 3 millones que representa un 102.40% con respecto al 2018. Dichos gastos se integran principalmente por los siguientes conceptos: gastos por administración, seguridad en sucursales, reparación y mantenimiento, seguros, avalúos, servicios tecnológicos y gastos por administración operativa. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra Storage pagó al Administrador una contraprestación por administración de inmuebles equivalente al 7% (siete por ciento) por \$2,011,281 pesos.

Comisiones y honorarios

Este gasto tuvo un incremento de 137.16% con respecto a 2019. Los gastos por comisiones y honorarios incluyen: contraprestación de administración base, administración fiduciaria, nuestros consultores legales, auditoría y fiscales y otros servicios profesionales. Fibra Storage pagó al Administrador una contraprestación de administración base equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base por \$1,702,632 pesos por el primer trimestre del 2019.

Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2019, se incurrieron en honorarios legales y consultoría extraordinarios por \$2,842,841 pesos.

Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión

La plusvalía incrementó 39.99% respecto al primer trimestre de 2018, lo que representa un incremento de Ps. 6 millones, derivado de la actualización del valor razonable de las propiedades mediante una valuación realizada por peritos independientes.

Resumen de la información financiera

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 2018 y al 31 de diciembre y 2017, 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.

A continuación, se muestra un resumen de las principales cifras financieras plasmadas en el Estado de Situación Financiera consolidado condensado emitido bajo las NIIF y es la base para determinar ciertas razones financieras que utilizamos para medir la rentabilidad de los inmuebles y futuras capacidades de financiamiento.

Rubro	Información financiera histórica			
	31/03/2019	31/12/2018	Variación	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	217,036,533	47,296,143	169,740,390	359%
Impuestos por recuperar	84,920,807	77,396,061	7,524,746	10%
Propiedades de inversión	2,054,968,896	1,945,865,469	109,103,427	6%
Activos totales	2,406,999,684	2,116,309,224	290,690,460	14%
Total Deuda	585,091,233	349,377,290	235,713,943	67%
Patrimonio	1,752,521,683	1,717,590,511	34,931,172	2%

Estado de situación financiera

Considerando un comparativo del 31 de diciembre 2018 al 31 de marzo de 2019 comentamos lo siguiente:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de Ps. 169 millones durante el periodo de 2019, lo que representa un 359% respecto al 2018. Esto se deriva principalmente por: la nueva disposición del Crédito Banorte en marzo por \$250,000,000.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar, principalmente es impuesto sobre el valor agregado (IVA), en el 2019 alcanzaron en Ps.84 millones contra Ps.77 millones en el año anterior. Este incremento se genera por el importante portafolio en desarrollo que tiene el Fideicomiso que esperamos recuperar en el transcurso del segundo semestre de 2019.

Propiedades de inversión

El valor de nuestras propiedades aumenta Ps.109 millones durante el año 2019, lo cual representa un aumento de 6%. Esta variación se origina a la nueva propiedad de inversión que empezó operaciones en febrero de 2019 denominada “Revolución”, así como la plusvalía de las bodegas que se tenían ya en el portafolio. Fibra Storage, pagó al Administrador una contraprestación por desarrollo equivalente al 5% (cinco por ciento) por un monto de \$3,267,642 pesos durante el primer trimestre de 2019.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps.34 millones comparado con el año 2018 que es originado por la utilidad neta consolidada del periodo a marzo de 2019.

Deuda

Al 31 de marzo 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	31/03/2019	31/12/2018
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIE + 2.3 pts	161,280,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3 pts	178,800,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27	TIIE + 2.3 pts	250,000,000	-
				Saldo	590,080,000	352,610,000
				(-) otros costos	(4,988,767)	(3,232,710)
				Total de préstamos bancarios	585,091,233	349,377,290
				(-) Vencimientos circulantes de deuda	(70,707,852)	(44,360,000)
				Deuda de largo plazo	514,383,381	305,017,290

(*) 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.

En marzo de 2019 y en febrero 2018, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado Cap que limita la tasa de interés a un 9% (strike), 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 contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Cumplimiento con regulación de FIBRAS

Regulación	Fibra Storage	Límite	Status
Índice de cobertura de servicio de la deuda (1)	382.92%	Mayor o igual al 100%	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (2)	24.31%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
	(1)	(2)	
Activos líquidos	217,036,533	Deuda	585,091,233
IVA por recuperar	84,514,664	Activos totales	2,406,999,684
NOI 1T 19	18,451,767		
Amortizaciones de capital trimestral	12,530,000		
Capex del trimestre	71,039,000		

Portafolio en Desarrollo

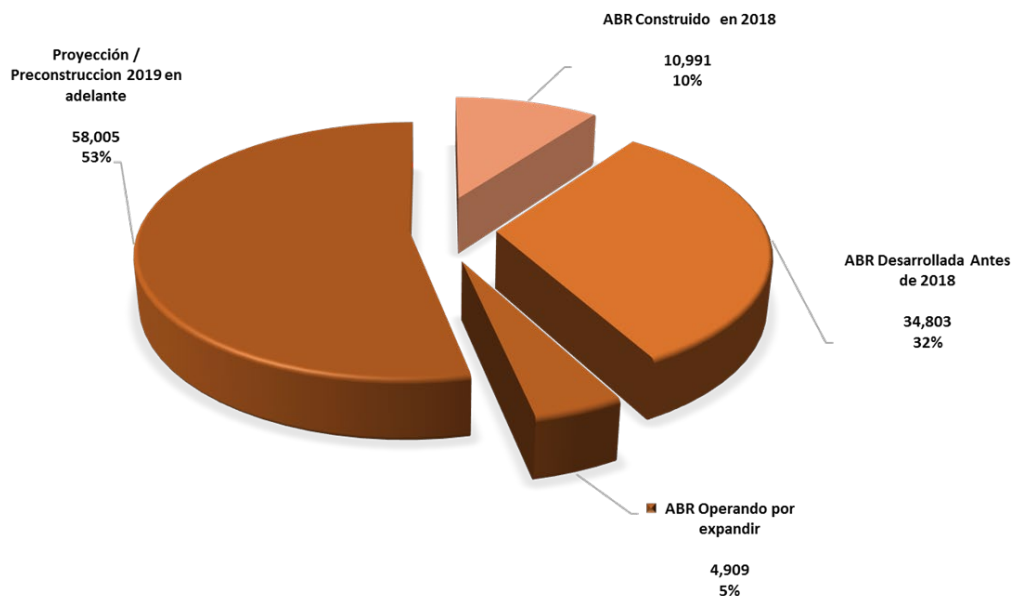
La mitad de las propiedades del portafolio de Fibra Storage se encuentra en distintas fases de desarrollo, incluyendo la obtención de diferentes permisos de construcción por parte de las autoridades locales, lo cual puede modificar nuestras estimaciones respecto a los tiempos de entrega previstos por la Administración. Además de ello, el CAPEX proyectado pudiera verse afectado por ciertos factores económicos externos como aranceles y modificaciones al tipo de cambio, entre otros que pueden afectar al mercado nacional.

Fibra Storage inicio en 2019 con 8 sucursales en Operación equivalente a 55,547 m² de Área Bruta Rentable (ABR), 4 proyectos en Construcción con 26,319 m² de ABR y 5 proyectos en curso de pre construcción con 26,842 m² sumando un total de 108,708 m² ABR y con un valor erogado hasta diciembre de 2018 \$ 1,142,034,000 pesos durante el 1er trimestre de 2019 de \$ 94,539,000 pesos.

ABR PORTAFOLIO m ² (1)	CAPEX por ejercer (1)
108,708	\$648,644,000

(1) ÁBR y CAPEX estimado al finalizar el desarrollo de todas las etapas de las propiedades de portafolio

ABR M2 AL 1/Q 2019



La siguiente tabla presenta la inversión realizada en nuestras propiedades, así como la adquisición de nuevas ubicaciones.

	1T 19	1T18	Δ%	4T18	Δ%
Terrenos	\$ 23,500,000	\$ -	100%	\$ 50,850,000	-53.79%
Construcción en proceso	\$ 71,039,000	\$ 48,139,565	48%	\$ 43,265,083	64.19%



Anexo

**Estados financieros consolidados
intermedios condensados al 31 de
marzo de 2019 y por los periodos de
tres meses terminados al 31 de marzo
2019 y 2018**

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados
Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 217,036,533	47,296,143
Cuentas por cobrar, neto		4,827,651	973,454
Partes relacionadas	7	-	472,827
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	8	84,920,807	77,396,061
Pagos anticipados		1,640,286	726,919
Total de activo circulante		308,425,277	126,865,404
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	21,630,229	21,630,229
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	21,840,000	21,840,000
Mobiliario y equipo, neto		135,282	108,122
Propiedades de inversión	10	2,054,968,896	1,945,865,469
Total de activo no circulante		2,098,574,407	1,989,443,820
Total de activo		\$ 2,406,999,684	2,116,309,224
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulantes de deuda	11	\$ 70,707,852	44,360,000
Proveedores y acreedores diversos		12,461,030	10,655,484
Provisiones y pasivos acumulados		4,953,096	1,548,235
Partes relacionadas	7	51,780,437	36,945,499
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Total de pasivo circulante		140,094,620	93,701,423
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	514,383,381	305,017,290
Total de pasivo		654,478,001	398,718,713
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	1,053,820,031	1,053,820,031
Utilidades retenidas		698,701,652	663,770,480
Total de patrimonio del fideicomiso		1,752,521,683	1,717,590,511
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso		\$ 2,406,999,684	2,116,309,224

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018
(Pesos)**

	Nota	Por los periodos terminados	
		31 de marzo de 2019	31 de marzo de 2018
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$	25,513,762	43,394,523
Servicios		-	5,949,426
Otros		1,135,112	2,270,533
Total de ingresos		26,648,874	51,614,482
Gastos generales:			
Operativos		7,468,347	18,811,815
Comisiones y honorarios	7	6,306,126	3,735,591
Predial		728,760	1,242,132
Arrendamiento		-	1,980,299
Depreciación		-	127,938
Otros		663,695	957,118
Total de gastos generales		15,166,928	26,854,893
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	23,752,466	26,021,161
Utilidad de operación		35,234,412	50,780,750
Ingresos financieros:			
Gasto por intereses		(429,644)	(266,230)
Ingreso por intereses		133,582	831,915
Pérdida en cambios, neta		(7,178)	-
Costo financiero del plan de beneficios definidos		-	(86,554)
Ingreso financiero, neto		(303,240)	479,131
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		34,931,172	51,259,881
Impuestos a la utilidad		-	15,264,758
Utilidad neta consolidada	\$	34,931,172	35,995,123
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	\$	34,931,172	35,510,892
Participación no controladora		-	484,231
Utilidad neta consolidada	\$	34,931,172	35,995,123
Utilidad por CBFIs	6 \$	0.35	0.36

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios
condensados al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018
(Pesos)**

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales, neto	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2018		\$ 1,205,211,455	766,777,139	673,239	1,972,661,833	69,868,663	2,042,530,496
Aumento de patrimonio		2,061,936	-	-	2,061,936	-	2,061,936
Utilidad neta consolidada		-	35,510,892	-	35,510,892	484,231	35,995,123
Saldos al 31 de marzo de 2018		<u>1,207,273,391</u>	<u>802,288,031</u>	<u>673,239</u>	<u>2,010,234,661</u>	<u>70,352,894</u>	<u>2,080,587,555</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	12	\$ 1,053,820,031	663,770,480	-	1,717,590,511	-	1,717,590,511
Utilidad neta consolidada		-	34,931,172	-	34,931,172	-	34,931,172
Saldos al 31 de marzo de 2019	12	<u>1,053,820,031</u>	<u>698,701,652</u>	<u>-</u>	<u>1,752,521,683</u>	<u>-</u>	<u>1,752,521,683</u>

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados
al 31 de marzo de 2019 y al 31 diciembre de 2018
(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2019	31 de marzo de 2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta acumulada del período	\$	34,931,172	\$ 35,995,123
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		-	127,938
Plusvalía de las propiedades de inversión	10	(23,752,466)	(26,021,161)
Impuestos a la utilidad		-	15,264,758
Intereses a favor		(133,582)	(831,915)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		429,644	266,230
Subtotal		11,474,768	24,800,973
Cuentas por cobrar, neto		(3,854,197)	(375,425)
Partes relacionadas		15,307,765	(505,969)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		(7,524,746)	(23,434,271)
Pagos anticipados		(913,367)	544,349
Proveedores y acreedores diversos		1,805,546	(13,776,966)
Provisiones y pasivos acumulados		3,404,861	(5,521,763)
Participación de los trabajadores en la utilidad		-	7,871
Depósitos en garantía		-	(85,499)
Anticipos de clientes		-	(2,082,132)
Beneficios a los empleados		-	86,571
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		19,700,630	(20,342,261)
Actividades de inversión:			
Adquisiciones en inversiones en asociadas		-	(705,473)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(27,160)	(604,994)
Adquisiciones de propiedades de inversión		(82,981,663)	(24,314,493)
Intereses cobrados		133,582	831,915
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(82,875,241)	(24,793,045)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(63,174,611)	(45,135,306)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		-	2,061,936
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11	250,000,000	200,000,000
Pago del principal del crédito	11	(12,530,000)	(7,353,338)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	(4,125,355)	(3,632,000)
Intereses pagados		(429,644)	(266,230)
Efectivo restringido	11	-	(2,563,571)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		232,915,001	188,246,797
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		169,740,390	143,111,491
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		47,296,143	42,775,622
Al final del año	\$	217,036,533	185,887,113

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

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

El 15 de agosto del 2018, el Fideicomiso fue modificado y reexpresado a un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) a través de una Oferta Pública Inicial (OPI), realizando la colocación de 100,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI’s) en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con clave de pizarra Storage18. 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”)

Al 15 de agosto de 2018, derivado de la OPI, el Fideicomiso realizó una reestructura corporativa mediante la cual deja de tener control sobre algunas de sus subsidiarias.

La información financiera consolidada intermedia condensada al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de marzo del 209 y 2018 incluye la información financiera consolidada del Fideicomiso F/1767, 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 2768, Banco INVEX, S.A. (“Fideicomiso 2768”).

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

(2) Eventos relevantes-

El 8 de marzo de 2018, se firmó un Convenio Modificatorio para incrementar la deuda con Banco Mercantil del Norte (“Banorte”) por un importe de \$250,000,000.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Interina”. Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros requeridos 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 2018 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

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 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; y

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

iii) los beneficios a los empleados, los cuales se valúan al valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes.

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 y la moneda en la cual se presentan estos estados financieros consolidados intermedios condensados.

(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.

Subsecuentemente las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, mediante avalúos hechos por peritos externos independientes. Las ganancias y pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Revaluación del ejercicio por las propiedades de inversión”.

(b) *Reconocimiento de ingresos-*

Los ingresos por arrendamiento de mini-bodegas se reconocen en el período en el que se devengan conforme a los contratos celebrados.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

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 y ganancias cambiarias. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(d) Utilidad por CBFÍ-

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

(e) Patrimonio-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

		31/03/2019	31/12/2018
Fondo Fijo	\$	44,000	41,000
Efectivo		5,111,828	16,807,519
Inversiones		211,880,706	30,447,624
	\$	217,036,533	47,296,143

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

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

(6) Utilidad por CBFI -

La utilidad básica por CBFI se presenta a continuación:

	1T 2019	1T 2018
Utilidad básica por CBFI \$	0.35	0.36
Utilidad neta del periodo	34,931,172	35,995,123

Al 31 de marzo de 2019, el Fideicomiso mantiene en circulación 100,000,000 CBFI's y 100,000,000 CBFI's en tesorería.

(7) Operaciones con partes relacionadas-

Self Storage Management, S. de R.L. de C.V., (el "Administrador"), en su carácter de 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 por concepto de:

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 contable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

Contraprestación por Administración de Inmuebles

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

Los saldos al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

<u>Cuentas por cobrar</u>	31/03/2019	31/12/2018
LCA Operadora, S.A. de C.V.	-	472,827
\$	-	472,827

<u>Cuentas por pagar</u>	31/03/2019	31/12/2018
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$ 38,101,355	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	4,399,576	9,691,761
LCA Operadora, S.A. de C.V.	6,363,118	-
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	1,828,273	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	1,006,360	865,115
U-Storage de México, S. A. de C. V.	81,755	145,416
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	-	2,392,589
\$	51,780,437	36,945,499

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

(8) Impuestos por recuperar -

Los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	31/03/2019	31/12/2018
Impuesto al valor agregado por recuperar *	\$ 84,514,664	76,723,726
Deudores diversos	406,143	672,335
	\$ 84,920,807	77,396,061

(*) El Fideicomiso obtendrá devoluciones y efectuará acreditamientos de impuesto al valor agregado para recuperar el saldo durante 2019.

(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) Adquisición-

En febrero de 2019, se adquirió un nuevo terreno denominado Añil en la alcaldía de Iztacalco por un monto de \$23,500,000.

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 2019 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

Durante el periodo al 31 de marzo de 2019, el Fibra Storage capitalizó intereses en propiedades de inversión por \$8,806,564 pesos.

b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias y las pérdidas por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de “Plusvalía del período por las propiedades de inversión”. Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el efecto por revaluación del período fue por \$23,752,466 pesos y \$26,021,161 pesos, respectivamente.

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, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de marzo de 2019, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 2 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

(11) Deuda-

Al 31 de marzo 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en tres Tranches.

La deuda a largo plazo al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018 de se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	31/03/2019	31/12/2018
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIIE + 2.3 pts	161,280,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIIE + 2.3 pts	178,800,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27	TIIIE + 2.3 pts	250,000,000	-
				Saldo	590,080,000	352,610,000
				(-) otros costos	(4,988,767)	(3,232,710)
				Total de préstamos bancarios	585,091,233	349,377,290
				(-) Vencimientos circulantes de deuda	(70,707,852)	(44,360,000)
				Deuda de largo plazo	514,383,381	305,017,290

(*) Con relación al Tranche A de la deuda al 31 de diciembre de 2017 se pagaban intereses a una tasa TIIIE 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 marzo 2019 y 31 de diciembre 2018, el Fideicomiso mantiene \$21,630,229, respectivamente como efectivo restringido de largo plazo (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte. Derivado de dicho efectivo restringido se generan interés que se capitalizan.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

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

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre 2018.

El efectivo restringido representa el fondo de reserva que contempla 3 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) Patrimonio fideicomitado-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

Estructura del patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2019 asciende a \$1,053,820,031, de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) El 15 de agosto de 2018, el Fideicomiso emitió CBFI's por un importe de \$270,861,790, recibiendo a cambio efectivo por \$84,492,672 y el resto mediante la aportación de un inmueble.
- b) Con fecha 31 de mayo de 2018, el Fideicomiso celebró un convenio de reversión parcial a favor de los fideicomitentes, mediante el cual el patrimonio tuvo una reducción por \$413,810,220.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

- c) Durante enero y abril de 2018, se realizaron aportaciones al patrimonio en efectivo por un total de \$3,467,790.

Capitalización de gastos por OPI-

Corresponde a los gastos inherentes a la colocación que se reconocieron en otras cuentas del Patrimonio al momento de la OPI. Estos gastos se registran por un total de \$11,910,784.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso tiene compromisos los cuales se relevan a la nota 11.

(14) Eventos subsecuentes-

Mediante asamblea de Tenedores se aprobó la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cinco inmuebles (terrenos y edificios) denominados Río Consulado (Circuito), Santa Fe, Periférico 160 y Tlalpan-Coapa ubicados en la Ciudad de México. La Operación, valuada en aproximadamente \$1,227 millones de pesos, representa una adición de 32,864 m2 de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage.

* * * *

Anexo

**Estados de resultados consolidados
intermedios condensados proforma
no auditado al primer trimestre de
2019 y 2018**

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados
Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Número CIB/572 y subsidiarias
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)
Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditado
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2019 y 2018
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (1T 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (1T 2019)	Montos históricos consolidados (1T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (1T 2018)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 25,513,762	-	25,513,762	43,394,523	(29,110,269)	14,284,254
Servicios	-	-	-	5,949,426	(5,949,426)	-
Otros	1,135,112	-	1,135,112	2,270,533	(533,495)	1,737,038
Total de ingresos	26,648,874	-	26,648,874	51,614,482	(35,593,190)	16,021,292
Gastos generales:						
Operativos	7,468,347	-	7,468,347	18,811,815	(15,121,946)	3,689,869
Comisiones y honorarios	6,306,126	-	6,306,126	3,735,591	(1,076,539)	2,659,052
Predial	728,760	-	728,760	1,242,132	(322,125)	920,007
Arrendamiento	-	-	-	1,980,299	(1,980,299)	-
Depreciación	-	-	-	127,938	(94,866)	33,072
Otros	663,695	-	663,695	957,118	(795,035)	162,083
Total de gastos generales	15,166,928	-	15,166,928	26,854,893	(19,390,810)	7,464,083
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	23,752,466	-	23,752,466	26,021,161	(9,053,695)	16,967,466
Utilidad de operación	35,234,412	-	35,234,412	50,780,750	(25,256,075)	25,524,675
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(429,644)	-	(429,644)	(266,230)	101,887	(164,343)
Ingreso por intereses	133,582	-	133,582	831,915	(713,690)	118,225
Pérdida en cambios, neta	(7,178)	-	(7,178)	-	-	-
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(86,554)	86,554	-
Ingreso financiero, neto	(303,240)	-	(303,240)	479,131	(525,249)	(46,118)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34,931,172	-	34,931,172	51,259,881	(25,781,324)	25,478,557
Impuestos a la utilidad	-	-	-	15,264,758	(15,264,758)	-
Utilidad neta consolidada	34,931,172	-	34,931,172	35,995,123	(10,516,566)	25,478,557
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	\$ 34,931,172	-	34,931,172	35,510,892	(10,032,335)	25,478,557
Participación no controladora	-	-	-	484,231	(484,231)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 34,931,172	-	34,931,172	35,995,123	(10,516,566)	25,478,557

**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 intermedia condensada proforma no auditada

(Pesos)

Actividad del Fideicomiso, bases de presentación y compilación-

Actividad del Fideicomiso-

La información financiera consolidada intermedia condensada proforma no auditada se compone de los estados de resultados consolidada intermedia condensada proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, (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 ("CBFI's") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

El Fideicomiso emitió CBFI's mediante una oferta pública inicial en México, coordinada por agentes colocadores mexicanos (la "Oferta"), con la aprobación de la CNBV en México el 15 de agosto de 2018.

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 intermedia condensada 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.

**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 intermedia condensada proforma no auditada

(Pesos)

Las diferencias en los ajustes proforma no auditados podrían derivar de muchos factores, por ejemplo, los resultados obtenidos por la plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión adquiridas mediante las aportaciones realizadas al Fideicomiso por las entidades señaladas dichas aportaciones ocurrirán de forma simultánea a la emisión de los CBFIs mencionada anteriormente.

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 Intermedia Condensada No Auditada proviene de:

- i. los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de diciembre de 2018 y por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

La Información Financiera Consolidada Intermedia Condensada Proforma No Auditada se presenta en pesos mexicanos ("\$"), 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.

**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 intermedia condensada proforma no auditada

(Pesos)

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 Intermedia Condensada Proforma no auditada son los siguientes:

A. Reestructura-

El Fideicomiso realizó una reestructura corporativa mediante la constitución y emisión de un Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces (“FIBRA”), dicha reestructura contempló la desincorporación de las entidades LCA Bodegas, S. A. de C. V., LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V., LCA Operadora, S. A. de C. V. y Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.; así como la aportación del inmueble (terreno y edificio). Los ajustes proforma no auditados estimados que resultaron una vez que se dé la reestructura planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada al 31 de marzo de 2019.
