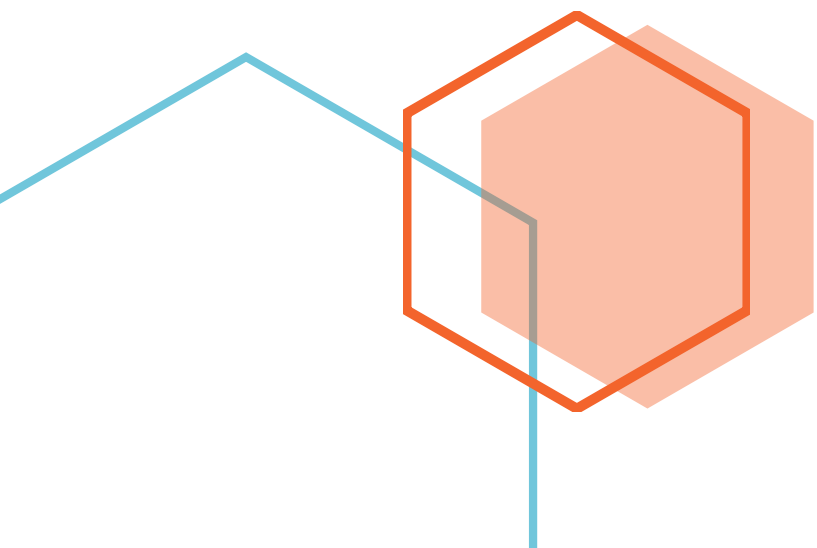




## Resultados Operativos y Financieros Consolidados



**Segundo trimestre 2019**



## Contenido

Mensaje del Director General .....	2
Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Storage.....	4
Resumen del Portafolio.....	5
Información relevante del trimestre .....	6
Portafolio en operación.....	7
Portafolio en desarrollo.....	9
Análisis de los Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados al segundo trimestre de 2019 .....	12
Resumen de la información financiera.....	21
Cumplimiento con regulación de FIBRAs.....	23
Estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de junio de 2019 y por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio 2019 y 2018 .....	24
Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados al segundo trimestre de 2019 y 2018 .....	37

## Mensaje del Director General

Estimados tenedores,

Durante el segundo trimestre continuamos entregando sólidos resultados y cumpliendo con el positivo desempeño de crecimiento anunciado desde el primer trimestre de este año. Tuvimos un par de acontecimientos importantes que me gustaría compartir con ustedes, adicionales a nuestros resultados operativos:

En el mes de abril recaudamos Ps \$191.2 millones brutos mediante la colocación de 12.4 millones de CBFÍ's bajo el mecanismo de Derecho de Adquisición Preferente aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores ese mismo mes. Adicionalmente en mayo, un inversionista internacional suscribió 6.2 millones de CBFÍ's (Ps \$95.7 millones de pesos).

Los resultados operativos del segundo trimestre de 2019 fueron positivos ya que se continúa con buena tendencia de crecimiento respecto al trimestre anterior. Los metros cuadrados rentados ascendieron a 33,143; un incremento de 1,502 metros cuadrados con respecto al trimestre anterior. Esta cifra representa una ocupación del 57% del área bruta rentable de todas las sucursales que se encuentran actualmente en operación.

La facturación del segundo trimestre del año ascendió a 27 millones de pesos, lo que representa un aumento del 2.5% respecto al trimestre anterior, resultado de una estrategia de revenue management para el incremento de tarifas, así como al mayor número de unidades rentadas dentro de las sucursales.

En resumen, nuestros resultados trimestrales operativos fueron satisfactorios al mismo tiempo que nuestro plan de desarrollo y expansión continua conforme a lo establecido. Al final del trimestre contamos con Ps \$462 millones en caja, producto del apalancamiento y de las infusiones de capital de nuestros inversionistas.

Al cierre del trimestre existen 118.6 millones de CBFÍ's con derechos económicos y aún conservamos 81.4 millones en tesorería, de los cuales 79.6 millones servirán para la adquisición de 5 propiedades aprobadas por nuestra Asamblea.

Quiero destacar 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, 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 de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Storage

La información financiera de Fibra Storage por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio 2018 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"). Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos.

Indicadores Financieros Proforma	Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	Δ%
Ingresos Totales	55,433,471	32,103,079	73%
Ingresos neto Operativo (NOI)	39,153,320	23,165,936	69%
EBITDA	30,944,358	16,748,069	85%
Utilidad Neta	65,754,609	48,702,586	35%
FFO	29,114,679	14,834,337	96%

Cifras Relevantes del Estado de Situación Financiera	Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	Δ%
Efectivo, equivalentes de efectivo	462,637,358	47,296,143	878%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	90,612,478	77,396,061	17%
Propiedades de inversión	2,132,334,818	1,945,865,469	10%
<b>Total, activo</b>	<b>2,739,785,201</b>	<b>2,116,309,224</b>	<b>29%</b>
Total, deuda	568,730,385	349,377,290	63%
<b>Total, pasivo</b>	<b>669,520,171</b>	<b>398,718,713</b>	<b>68%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>2,070,265,030</b>	<b>1,717,590,511</b>	<b>21%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	20.76%	16.51%	26%

Indicadores Operativos Proforma	Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	Δ%
ABR Estabilizadas	9,370	9,413	-0.5%
ABR Por estabilizar	48,170	42,047	14.6%
ABR Total (m2)	57,540	51,460	11.8%
Total de metros rentados	33,143	26,290	26.1%
Ocupación total promedio (%)	57.60%	51.09%	12.7%
ABR en desarrollo (m2)	50,207	46,000	9.1%

## 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%.

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	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

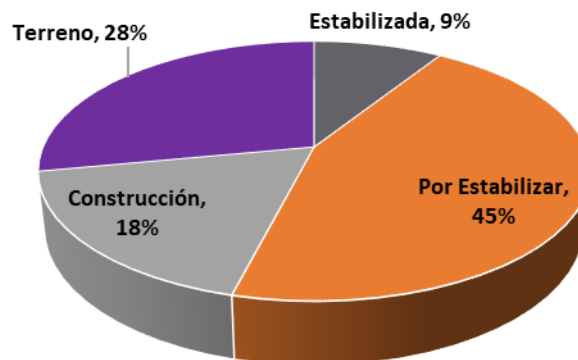
1. Derivado del ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente aprobado por la Asamblea de Tenedores, con fecha 23 de abril del 2019 se notificó un Aviso de Colocación de 12'413,631 CBFÍ's entre los Tenedores de las 20,316,884 CBFÍ's de Tesorería que fueron objeto de dicho Derecho de Adquisición, quedando un remanente de 7'903,253 CBFÍ's.
2. Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 24 de abril del 2019 se aprobó, entre otras cosas, el Reporte Anual de Fibra Storage, así como la modificación a los incisos (b) y (d) de la cláusula 3.2 del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage.
3. Mediante un Aviso Corporativo de fecha 27 de mayo del 2019 se notificó la colocación de 6'217,532 CBFÍ's del remanente de CBFÍ's objeto del Derecho de Adquisición Preferente, mismos que fueron suscritos y pagados por un Inversionista estadounidense identificado por el Administrador, quedando un remanente de 1'685,721 CBFÍ's en Tesorería y en circulación un total de 118'631,163 CBFÍ's.
4. Con fecha 11 de junio del 2019, se suscribió el Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage, mismo que fue ratificado e inscrito ante el Registro Único de Garantías con fecha 28 de junio del 2019.
5. Con fecha 21 de junio del 2019, se dio Aviso al público inversionista de los movimientos en el Equipo Directivo del Administrador de Fibra Storage derivado de la salida de su Director de Operaciones.

## Portafolio en operación

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.

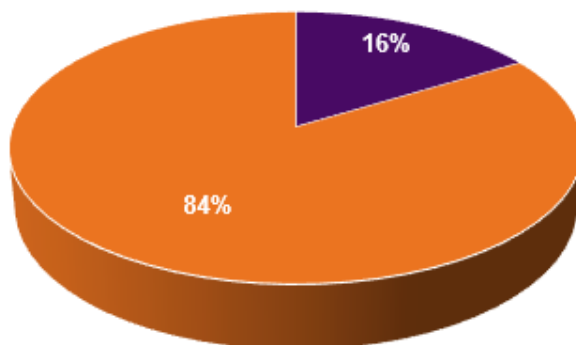
Una propiedad estabilizada se refiere a aquella que cuenta con una ocupación promedio anual del 85%.

**Fibra Storage**



**ABR por tipo de propiedad (m<sup>2</sup>)**

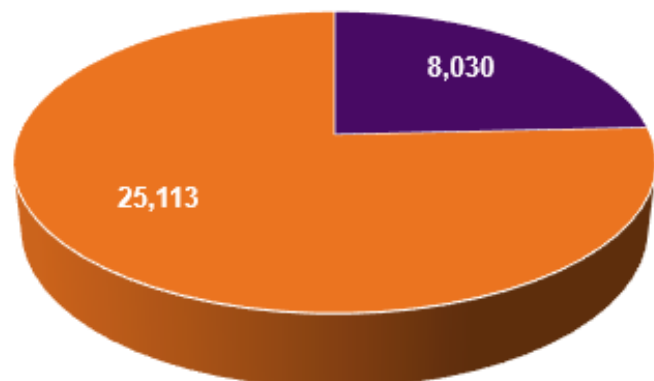
ABR Sucursales operando



■ ABR Estabilizada ■ ABR por Estabilizar

**ABR ocupado por tipo de propiedad**

m<sup>2</sup> Rentados por status de estabilización

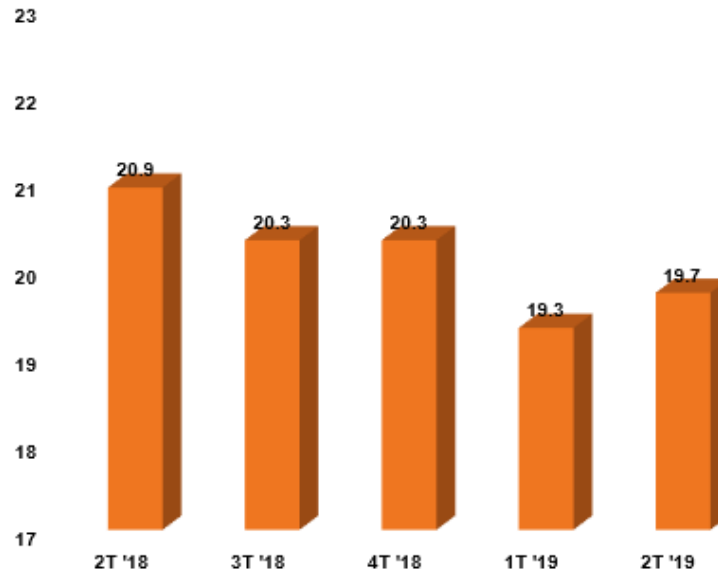


■ m<sup>2</sup> Rentados Estabilizadas ■ m<sup>2</sup> Rentados por Estabilizar

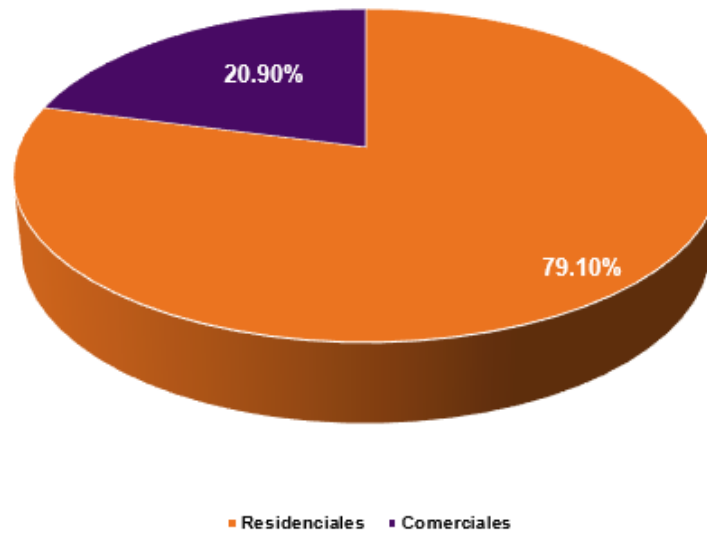


### Plazo promedio de arrendamiento de clientes (meses)

Tiempo de vigencia en contratos (Meses) FIBRA Storage



Tipo de cliente FIBRA Storage



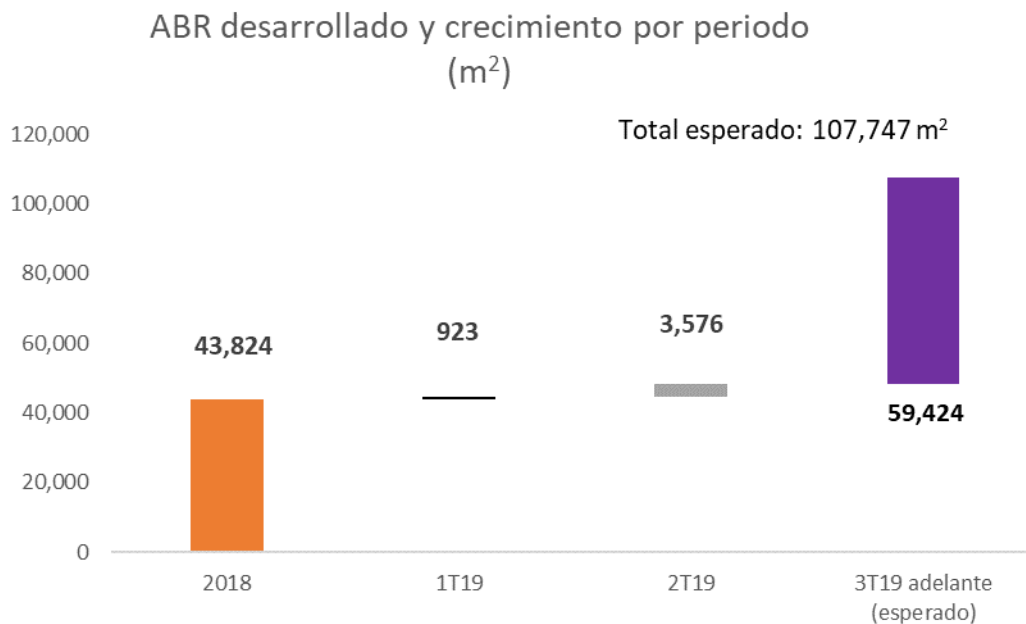
## Portafolio en desarrollo

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.

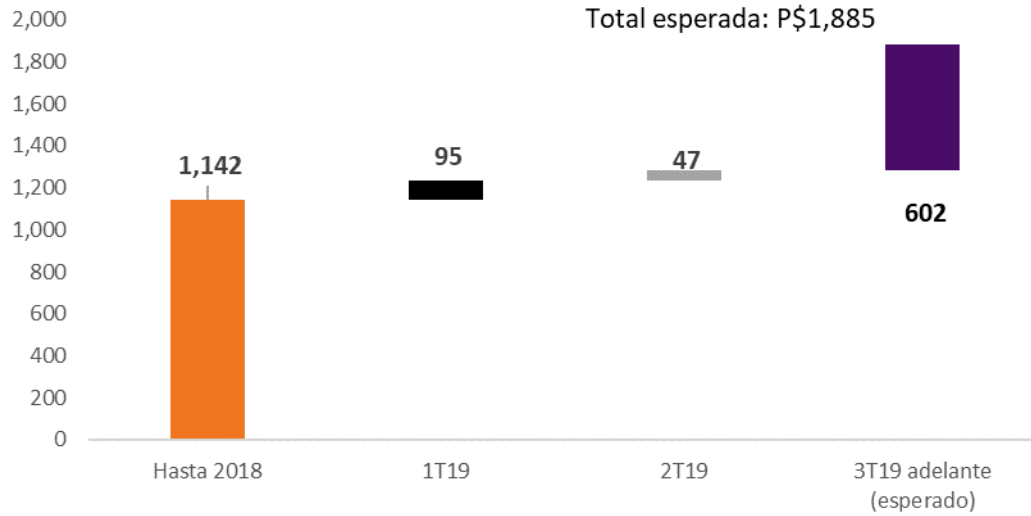
Fibra Storage terminó el segundo trimestre de 2019 con 8 sucursales en Operación equivalente a 57,540 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (ABR), 3 proyectos en Construcción con 19,733 m<sup>2</sup> de ABR y 5 proyectos en curso de pre construcción con 30,474 m<sup>2</sup> sumando un total de 107,747 m<sup>2</sup> ABR. Durante el trimestre, se invirtieron \$46,752,911 de pesos en propiedades.

ABR PORTAFOLIO m <sup>2</sup> (1)	CAPEX por ejercer (1)
107,747	\$601,891,223

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



### Inversión inmobiliaria por periodo histórica y esperada (P\$ Millones)



\*\*\*\*\*

## 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 30 de junio de 2019 y 2018 y por el periodo de tres meses del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Indicadores	2T 19	2T 18	Δ%	1T 19	Δ%
<b>Ocupación</b>					
m2 Disponibles	<b>57,540</b>	51,460	<b>11.8%</b>	57,702	<b>-0.3%</b>
m2 Rentados	<b>33,143</b>	26,290	<b>26.1%</b>	31,641	<b>4.7%</b>
Occ (%)	<b>57.60%</b>	51.09%	<b>12.7%</b>	54.84%	<b>5.0%</b>
Occ (%) Unidades	<b>50.28%</b>	46.58%	<b>7.9%</b>	46.67%	<b>7.7%</b>
Tarifa promedio	<b>\$ 278</b>	\$ 257	<b>8.3%</b>	\$ 272	<b>2.2%</b>

Información Bursátil	2T19	1T19	4T18	3T18
<b>Clave de pizarra: Storage18</b>				
Precio de cierre	<b>15.40</b>	15.44	15.40	15.50
CBFIs en circulación	<b>118,631,163</b>	100,000,000	100,000,000	100,000,000
CBFIs en tesorería	<b>81,368,837</b>	100,000,000	100,000,000	100,000,000
NOI por CBFi	<b>0.17</b>	0.18	0.18	0.15
EBITDA por CBFi	<b>0.14</b>	0.14	0.12	0.15
FFO por CBFi	<b>0.15</b>	0.11	0.12	0.05

# Análisis de los Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados al segundo trimestre de 2019

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados**  
**Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio 2019 y 2018**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (6M 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (6M 2019)	Montos históricos consolidados (6M 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (6M 2018)	Variación pro forma	Δ%
<b>Ingresos por:</b>								
Arrendamiento	\$ 51,617,460	-	51,617,460	89,215,389	(58,917,772)	30,297,617	21,319,843	70.37%
Servicios	-	-	-	15,779,395	(15,779,395)	-	-	0.00%
Otros	3,816,011	-	3,816,011	38,110,621	(36,305,159)	1,805,462	2,010,549	111.36%
<b>Total de ingresos</b>	<b>55,433,471</b>	<b>-</b>	<b>55,433,471</b>	<b>143,105,405</b>	<b>(111,002,326)</b>	<b>32,103,079</b>	<b>23,330,392</b>	<b>181.73%</b>
<b>Gastos generales:</b>								
Operativos	15,106,865	-	15,106,865	33,906,708	(25,515,199)	8,391,509	6,715,356	80.03%
Comisiones y honorarios	11,096,532	-	11,096,532	8,131,651	(2,076,075)	6,055,576	5,040,956	100.00%
Predial	1,173,286	-	1,173,286	1,939,384	(1,393,750)	545,634	627,652	115.03%
Arrendamiento	-	-	-	5,378,210	(5,378,210)	-	-	0.00%
Depreciación	7,885	-	7,885	253,236	(187,093)	66,143	(58,258)	100.00%
Otros	1,158,227	-	1,158,227	23,374,553	(23,012,262)	362,291	795,936	219.70%
<b>Total de gastos generales</b>	<b>28,542,795</b>	<b>-</b>	<b>28,542,795</b>	<b>72,983,742</b>	<b>(57,562,589)</b>	<b>15,421,153</b>	<b>13,121,642</b>	<b>615%</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	36,647,815	-	36,647,815	166,997,088	(133,062,696)	33,934,392	2,713,423	8.00%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>63,538,491</b>	<b>-</b>	<b>63,538,491</b>	<b>237,118,751</b>	<b>(186,502,433)</b>	<b>50,616,318</b>	<b>12,922,173</b>	<b>25.53%</b>
<b>Ingresos financieros:</b>								
Gasto por intereses	(995,894)	-	(995,894)	(530,355)	(1,569,334)	(2,099,689)	1,103,795	-52.57%
Ingreso por intereses	3,212,972	-	3,212,972	2,884,876	(2,698,919)	185,957	3,027,015	1627.80%
Pérdida en cambios, neta	(960)	-	(960)	-	-	-	(960)	0.00%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(173,142)	173,142	-	-	0.00%
<b>Ingreso financiero, neto</b>	<b>2,216,118</b>	<b>-</b>	<b>2,216,118</b>	<b>2,181,379</b>	<b>(4,095,111)</b>	<b>(1,913,732)</b>	<b>4,129,850</b>	<b>-215.80%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>65,754,609</b>	<b>-</b>	<b>65,754,609</b>	<b>239,300,130</b>	<b>(190,597,544)</b>	<b>48,702,586</b>	<b>17,052,023</b>	<b>35.01%</b>
Impuestos a la utilidad	-	-	-	67,037,700	(67,037,700)	-	-	0.00%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>65,754,609</b>	<b>-</b>	<b>65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>(123,559,844)</b>	<b>48,702,586</b>	<b>17,052,023</b>	<b>35.01%</b>
<b>Utilidad integral neta consolidada atribuible a:</b>								
Participación controladora	\$ 65,754,609	-	65,754,609	171,462,861	(122,760,275)	48,702,586	17,052,023	35.01%
Participación no controladora	-	-	-	799,569	(799,569)	-	-	0.00%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 65,754,609</b>	<b>-</b>	<b>65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>(123,559,844)</b>	<b>48,702,586</b>	<b>17,052,023</b>	<b>35.01%</b>
<b>NOI</b>	<b>39,153,320</b>		<b>39,153,320</b>	<b>107,259,313</b>		<b>23,165,936</b>		
<b>Margen NOI</b>	<b>70.63%</b>		<b>70.63%</b>	<b>74.95%</b>		<b>72.16%</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>30,944,358</b>		<b>30,944,358</b>	<b>70,201,757</b>		<b>16,748,069</b>		
<b>Margen EBITDA</b>	<b>55.82%</b>		<b>55.82%</b>	<b>49.05%</b>		<b>52.16%</b>		

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados**  
**Por los periodos de tres meses del 1 de abril al 30 de junio 2019 y 2018**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (2T 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (2T 2019)	Montos históricos consolidados (2T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (2T 2018)	Variación pro forma	Δ%
<b>Ingresos por:</b>								
Arrendamiento	\$ 26,092,387	-	26,092,387	45,820,866	(29,807,503)	16,013,363	10,079,024	62.94%
Servicios	-	-	-	9,829,969	(9,829,969)	-	-	0.00%
Otros	2,692,209	-	2,692,209	35,840,088	(34,997,611)	842,477	1,849,732	219.56%
<b>Total de ingresos</b>	<b>28,784,596</b>	<b>-</b>	<b>28,784,596</b>	<b>91,490,923</b>	<b>(74,635,083)</b>	<b>16,855,840</b>	<b>11,928,756</b>	<b>282.50%</b>
<b>Gastos generales:</b>								
Operativos	7,638,165	-	7,638,165	15,094,893	(10,584,106)	4,510,787	3,127,378	69.33%
Comisiones y honorarios	4,790,405	-	4,790,405	4,396,060	(999,536)	3,396,524	1,393,881	41.04%
Predial	444,526	-	444,526	697,252	(424,435)	272,817	171,709	62.94%
Arrendamiento	-	-	-	3,397,911	(3,397,911)	-	-	0.00%
Depreciación	7,885	-	7,885	125,298	(92,226)	33,072	(25,187)	-76.16%
Otros	494,531	-	494,531	22,417,435	(22,217,227)	200,208	294,323	147.01%
<b>Total de gastos generales</b>	<b>13,375,512</b>	<b>-</b>	<b>13,375,512</b>	<b>46,128,849</b>	<b>(37,715,441)</b>	<b>8,413,408</b>	<b>4,962,104</b>	<b>244%</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	12,895,349	-	12,895,349	140,975,927	(124,008,461)	16,967,466	(4,072,117)	-24.00%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>28,304,433</b>	<b>-</b>	<b>28,304,433</b>	<b>186,338,001</b>	<b>(160,928,103)</b>	<b>25,409,898</b>	<b>2,894,535</b>	<b>11.39%</b>
<b>Ingresos financieros:</b>								
Gasto por intereses	(566,249)	-	(566,249)	(264,125)	(695,983)	(960,108)	393,859	-41.02%
Ingreso por intereses	3,079,390	-	3,079,390	2,052,961	(2,046,559)	6,402	3,072,988	4800.44%
Pérdida en cambios, neta	6,218	-	6,218	-	-	-	6,218	0.00%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(86,588)	86,588	-	-	0.00%
Ingreso financiero, neto	2,519,359	-	2,519,359	1,702,248	(2,655,954)	(953,706)	3,473,065	-364.17%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	30,823,792	-	30,823,792	188,040,249	(163,584,057)	24,456,192	6,367,600	26.04%
Impuestos a la utilidad	-	-	-	51,772,942	(51,772,942)	-	-	0.00%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>30,823,792</b>	<b>-</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>	<b>(111,811,115)</b>	<b>24,456,192</b>	<b>6,367,600</b>	<b>26.04%</b>
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:								
Participación controladora	\$ 30,823,792	-	30,823,792	135,951,969	(111,495,777)	24,456,192	6,367,600	26.04%
Participación no controladora	-	-	-	315,338	(315,338)	-	-	0.00%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 30,823,792</b>	<b>-</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>	<b>(111,811,115)</b>	<b>24,456,192</b>	<b>6,367,600</b>	<b>26.04%</b>
<b>NOI</b>	<b>20,701,905</b>		<b>20,701,905</b>	<b>75,698,778</b>		<b>12,072,236</b>		
<b>Margen NOI</b>	<b>71.92%</b>		<b>71.92%</b>	<b>82.73%</b>		<b>71.62%</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>16,627,101</b>		<b>16,627,101</b>	<b>45,400,784</b>		<b>8,475,504</b>		
<b>Margen EBITDA</b>	<b>57.76%</b>		<b>57.76%</b>	<b>49.62%</b>		<b>50.28%</b>		

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados**  
**Comparativos 2T y 1T 2019**  
**(Pesos)**

		Montos históricos consolidados (2T 2019)	Montos históricos consolidados (1T 2019)	Variación	Δ%
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$	26,092,387	25,513,762	578,625	2.27%
Otros		2,692,209	1,135,112	1,557,097	137.18%
<b>Total de ingresos</b>		<b>28,784,596</b>	<b>26,648,874</b>	<b>2,135,722</b>	<b>139.44%</b>
Gastos generales:					
Operativos		7,638,165	7,468,347	169,818	2.27%
Comisiones y honorarios		4,790,405	6,306,126	(1,515,721)	-24.04%
Predial		444,526	728,760	(284,234)	-39.00%
Depreciación		7,885	-	7,885	100.00%
Otros		494,531	663,695	(169,164)	-25.49%
<b>Total de gastos generales</b>		<b>13,375,512</b>	<b>15,166,928</b>	<b>(1,791,416)</b>	<b>14%</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión		12,895,349	23,752,466	(10,857,117)	-45.71%
<b>Utilidad de operación</b>		<b>28,304,433</b>	<b>35,234,412</b>	<b>(6,929,979)</b>	<b>-19.67%</b>
Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(566,249)	(429,644)	(136,605)	31.79%
Ingreso por intereses		3,079,390	133,582	2,945,808	2205.24%
Pérdida en cambios, neta		6,218	(7,178)	13,396	0.00%
Ingreso financiero, neto		2,519,359	(303,240)	2,822,599	-930.81%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	\$	<b>30,823,792</b>	<b>34,931,172</b>	<b>(4,107,380)</b>	<b>-11.76%</b>
<b>NOI</b>		<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>		
<b>Margen NOI</b>		<b>71.92%</b>	<b>69.24%</b>		
<b>EBITDA</b>		<b>16,627,101</b>	<b>14,317,609</b>		
<b>Margen EBITDA</b>		<b>57.76%</b>	<b>53.73%</b>		



## Conciliación del NOI, EBITDA y FFO

Por los períodos trimestrales del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018 (históricos y proforma)

	Información histórica		Información proforma	
	2T 19	2T 18	2T 19	2T 18
Total de ingresos	28,784,596	91,490,923	28,784,596	16,855,840
(-) Gastos operativos	7,638,165	15,094,893	7,638,165	4,510,787
(-) Gasto predial	444,526	697,252	444,526	272,817
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>20,701,905</b>	<b>75,698,778</b>	<b>20,701,905</b>	<b>12,072,236</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>71.92%</b>	<b>82.73%</b>	<b>71.92%</b>	<b>71.62%</b>
Utilidad neta consolidada	30,823,792	136,267,307	30,823,792	24,456,192
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	12,895,349	140,975,927	12,895,349	16,967,466
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	2,513,141	1,788,836	2,513,141	(953,706)
(+) Depreciación	7,885	125,298	7,885	33,072
(+) Impuestos a la utilidad	-	51,772,942	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>15,423,187</b>	<b>45,400,784</b>	<b>15,423,187</b>	<b>8,475,504</b>
<b>Margen sobre ingresos totales EBITDA</b>	<b>53.58%</b>	<b>49.62%</b>	<b>53.58%</b>	<b>50.28%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15,423,187</b>	<b>45,400,784</b>	<b>15,423,187</b>	<b>8,475,504</b>
(+) Gastos extraordinarios (**)	1,203,914	-	1,203,914	-
<b>EBITDA ajustada (*)</b>	<b>16,627,101</b>	<b>45,400,784</b>	<b>16,627,101</b>	<b>8,475,504</b>
<b>Margen sobre ingresos totales EBITDA ajustada</b>	<b>57.76%</b>	<b>49.62%</b>	<b>57.76%</b>	<b>50.28%</b>
Utilidad neta consolidada	30,823,792	136,267,307	30,823,792	24,456,192
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	12,895,349	140,975,927	12,895,349	16,967,466
(+) Depreciación	7,885	125,298	7,885	33,072
<b>Flujo neto operativo (FFO)</b>	<b>17,936,328</b>	<b>4,583,322</b>	<b>17,936,328</b>	<b>7,521,798</b>
<b>Margen sobre ingresos totales FFO</b>	<b>62.31%</b>	<b>-5.00%</b>	<b>62.31%</b>	<b>44.62%</b>

Indicadores Financieros	2T 19	2T 18	Δ%
Total de ingresos	28,784,596	16,855,840	71%
Ingreso operativo neto (NOI)	20,701,905	12,072,236	71%
Margen NOI	71.92%	71.62%	0%
EBITDA ajustada	16,627,101	8,475,504	96%
Margen EBITDA ajustada	57.76%	50.28%	15%
Flujo neto operativo (FFO)	17,936,328	7,521,798	138%
Margen FFO	62.31%	44.62%	40%
<b>POR CBFÍ</b>			
Precio al cierre	15.40	-	100%
CBFÍs en circulación	118,631,163	100,000,000	19%
NOI	0.17	0.12	45%
EBITDA	0.14	0.08	65%
FFO	0.15	0.08	101%

Gastos extraordinarios (**)	2T 19
Honorarios legales no recurrentes	907,277
Consultoría	296,637
<b>Total</b>	<b>1,203,914</b>

Por el primer y segundo trimestre de 2019 (históricos)

	2T 19	1T 19
Total de ingresos	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	444,526	728,760
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>71.92%</b>	<b>69.24%</b>
Utilidad neta consolidada	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	7,885	-
<b>EBITDA</b>	<b>15,423,187</b>	<b>11,474,768</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>53.58%</b>	<b>43.05%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15,423,187</b>	<b>11,474,768</b>
(+) Gastos extraordinarios (**)	1,203,914	2,842,841
<b>EBITDA ajustada (*)</b>	<b>16,627,101</b>	<b>14,317,609</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>57.76%</b>	<b>53.73%</b>
Utilidad neta consolidada	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	12,895,349	23,752,466
(+) Depreciación	7,885	-
<b>Flujo neto operativo (FFO)</b>	<b>17,936,328</b>	<b>11,178,706</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>62.31%</b>	<b>41.94%</b>

Indicadores Financieros	2T 19	1T 19	Δ%
Total de ingresos	28,784,596	26,648,874	8%
Ingreso operativo neto (NOI)	20,701,905	18,451,767	12%
Margen NOI	71.92%	69.24%	4%
EBITDA ajustada	16,627,101	14,317,609	16%
Margen EBITDA ajustada	57.76%	53.73%	8%
Flujo neto operativo (FFO)	17,936,328	11,178,706	60%
Margen FFO	62.31%	41.94%	49%
<b>POR CBFÍ</b>			
Precio al cierre	15.40	15.40	0%
CBFÍ en circulación	118,631,163	100,000,000	19%
NOI	0.17	0.18	-5%
EBITDA	0.14	0.14	-2%
FFO	0.15	0.11	35%
Gastos extraordinarios (**)	<b>2T 19</b>	<b>1T 19</b>	
Honorarios legales no recurrentes	907,277	2,546,204	
Consultoría	296,637	296,637	
<b>Total</b>	<b>1,203,914</b>	<b>2,842,841</b>	

Por el periodo de seis meses al 30 de junio 2019 y 2018 (históricos y proforma)

	6M 2019	Información Histórica 6M 2018	Información proforma 6M 2018
Total de ingresos	55,433,471	143,105,405	32,103,079
(-) Gastos operativos	15,106,865	33,906,708	8,391,509
(-) Gasto predial	1,173,286	1,939,384	545,634
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>39,153,320</b>	<b>107,259,313</b>	<b>23,165,936</b>
<b>Margen sobre ingresos totales</b>	<b>70.63%</b>	<b>74.95%</b>	<b>72.16%</b>
Utilidad neta consolidada	65,754,609	172,262,430	48,702,586
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	36,647,815	166,997,088	33,934,392
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	2,217,078	2,354,521	(1,913,732)
(+) Depreciación	7,885	253,236	66,143
(+) Impuestos a la utilidad	-	67,037,700	-
<b>EBITDA</b>	<b>26,897,601</b>	<b>70,201,757</b>	<b>16,748,069</b>
<b>Margen sobre ingresos totales EBITDA</b>	<b>48.52%</b>	<b>49.05%</b>	<b>52.16%</b>
(+) Gastos extraordinarios (**)	4,046,757	-	-
<b>EBITDA ajustada (*)</b>	<b>30,944,358</b>	<b>70,201,757</b>	<b>16,748,069</b>
<b>Margen sobre ingresos totales EBITDA ajustada</b>	<b>55.82%</b>	<b>49.06%</b>	<b>52.17%</b>
Utilidad neta consolidada	65,754,609	172,262,430	48,702,586
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	36,647,815	166,997,088	33,934,392
(+) Depreciación	7,885	253,236	66,143
<b>Flujo neto operativo (FFO)</b>	<b>29,114,679</b>	<b>5,518,578</b>	<b>14,834,337</b>
<b>Margen sobre ingresos totales FFO</b>	<b>52.52%</b>	<b>3.85%</b>	<b>46.20%</b>

Indicadores Financieros	6M 2019	6M 2018	Δ%
Total de ingresos	55,433,471	32,103,079	<b>73%</b>
Ingreso operativo neto (NOI)	39,153,320	23,165,936	<b>69%</b>
Margen NOI	70.63%	72.16%	<b>-2%</b>
EBITDA ajustada	30,944,358	16,748,069	<b>85%</b>
Margen EBITDA ajustada	55.82%	52.16%	<b>7%</b>
Flujo neto operativo (FFO)	29,114,679	14,834,337	<b>96%</b>
Margen FFO	52.52%	46.20%	<b>14%</b>

#### POR CBFÍ

Precio al cierre	15.40	-	<b>100%</b>
CBFIs en circulación	118,631,163	100,000,000	<b>19%</b>
NOI	0.33	0.23	<b>42%</b>
EBITDA	0.26	0.17	<b>56%</b>
FFO	0.25	0.15	<b>65%</b>

	6M 2019
Gastos extraordinarios (**)	
Honorarios legales no recurrentes	3,453,483
Consultoría	593,274
<b>Total</b>	<b>4,046,757</b>

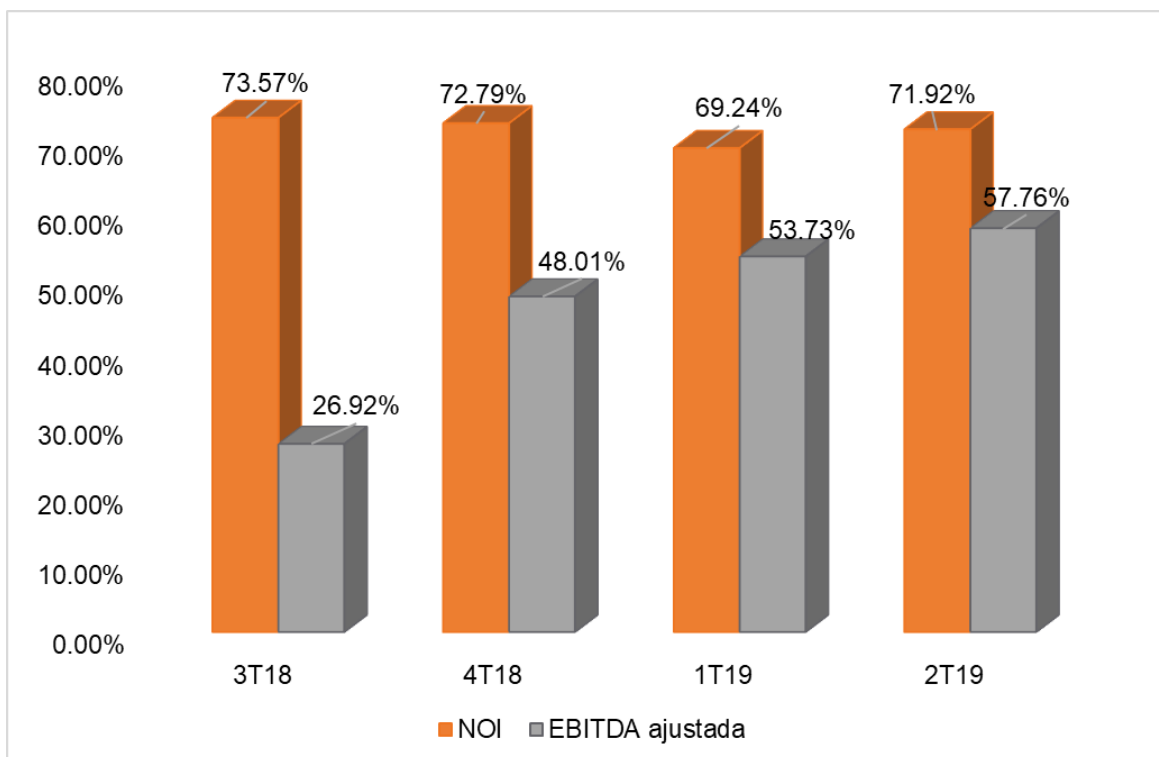
Los fondos de Operaciones ("FFO") son medidas definidas por la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria de los EEUU (NAREIT) y se consideran medidas útiles para medir el desempeño de los REITs. (Real Estate Investment Trust)

**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.

### Evolución de los Márgenes Operativos

En la siguiente gráfica se muestra el cálculo del ingreso operativo neto o NOI y el EBITDA Ajustada.



## Resultados Trimestrales

### Resultados Operativos

A continuación, se mencionan las variaciones más significativas considerando un comparativo del 2T 2019 contra 1T 2019:

#### Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de mini-bodegas incrementaron Ps. 578 mil pesos durante el segundo trimestre del año de 2019, lo que representa un incremento de 2.27% respecto al primer trimestre de 2019. Esto se origina principalmente por los siguientes puntos:

- Los metros cuadrados rentados tuvieron un incremento del 4.7% derivados del éxito de la difusión de nuestras bodegas.
- Las unidades rentadas incrementaron 7.54%, llegando a 3,194 bodegas rentadas de los 2,970 comparado con el trimestre anterior.
- La tarifa tuvo un incremento del 2.2%, llegando a una tarifa actual de \$278 pesos mientras que la tarifa del primer trimestre 2019 fue de \$272 pesos.

#### Gastos Operativos

Los gastos operativos aumentaron Ps. 169 mil pesos que representa un 2.27% con respecto al primer trimestre de 2019. 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 segundo trimestre de 2019, Fibra Storage pagó al Administrador una contraprestación por administración de inmuebles equivalente al 7% (siete por ciento) por \$2,158,948 pesos.

#### Comisiones y honorarios

Este gasto tuvo un decremento de 24.04% con respecto al primer trimestre 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 \$1,798,098 pesos por el segundo trimestre del 2019.

Por el periodo terminado al 30 de junio de 2019, se incurrieron en honorarios legales y consultoría extraordinarios por \$ 4,046,757 pesos.

## 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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			
	30/06/2019	31/12/2018	Variación	Δ%
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	462,637,358	47,296,143	415,341,215	<b>878%</b>
<b>Impuestos por recuperar</b>	90,612,478	77,396,061	13,216,417	<b>17%</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	2,132,334,818	1,945,865,469	186,469,349	<b>10%</b>
<b>Activos totales</b>	2,739,375,906	2,116,309,224	623,066,682	<b>29%</b>
<b>Total Deuda</b>	568,730,385	349,377,290	219,353,095	<b>63%</b>
<b>Patrimonio</b>	2,070,265,030	1,717,590,511	352,674,519	<b>21%</b>

### Estado de situación financiera

Considerando un comparativo del 31 de diciembre 2018 al 30 de junio de 2019 comentamos lo siguiente:

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de Ps. 415 millones durante el periodo de 2019, lo que representa un 878% respecto al 2018. Esto se deriva principalmente por: la nueva disposición del Crédito Banorte en marzo por \$250,000,000, adicional por el aumento de patrimonio por \$286,919,910.

#### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar, principalmente es impuesto sobre el valor agregado (IVA), en el 2019 alcanzaron en Ps.90 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.186 millones durante el año 2019, lo cual representa un aumento de 10%. 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 \$5,552,673 pesos durante el segundo trimestre de 2019.

### Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps.352 millones comparado con el año 2018 que es originado por la utilidad neta consolidada del periodo a junio de 2019 y la aportación de CBFÍ's al Fideicomiso por \$286,919,910.

### Deuda

Al 30 de junio de 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	30/06/2019	31/12/2018
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIIE + 2.3 pts	154,140,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIIE + 2.3 pts	172,800,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27	TIIIE + 2.3 pts	246,212,903	-
				<b>Saldo</b>	<b>573,152,903</b>	<b>352,610,000</b>
				(-) otros costos	(4,422,518)	(3,232,710)
				<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>568,730,385</b>	<b>349,377,290</b>
				(-) Vencimientos circulantes de deuda	(78,613,478)	(44,360,000)
				<b>Deuda de largo plazo</b>	<b>490,116,907</b>	<b>305,017,290</b>

(\*) 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.

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 30 de junio 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)	534.18%	Mayor o igual al 100%	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (2)	20.76%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓
	(1)	(2)	
Activos líquidos	462,637,358	Deuda	568,730,385
IVA por recuperar	90,299,679	Activos totales	2,739,375,906
NOI 3T 19	43,135,000		
Amortizaciones de capital trimestral	17,425,000		
Capex del trimestre	94,161,000		

\*\*\*\*\*



**Estados financieros consolidados  
intermedios condensados al 30 de junio  
de 2019 y por los periodos de seis y tres  
meses terminados al 30 de junio 2019 y  
2018**

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados**  
**Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018**  
**(Pesos)**

	Nota	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 462,637,358	47,296,143
Cuentas por cobrar, neto		5,278,422	973,454
Partes relacionadas	7	1,146,870	472,827
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	8	90,612,478	77,396,061
Pagos anticipados		2,831,493	726,919
<b>Total de activo circulante</b>		<b>562,506,621</b>	<b>126,865,404</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	11	22,304,453	21,630,229
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	21,840,000	21,840,000
Mobiliario y equipo, neto		390,014	108,122
Propiedades de inversión	10	2,132,334,818	1,945,865,469
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>2,176,869,285</b>	<b>1,989,443,820</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 2,739,375,906</b>	<b>2,116,309,224</b>
<b>Pasivo circulante:</b>			
Vencimiento circulantes de deuda	11	\$ 78,613,478	44,360,000
Proveedores y acreedores diversos		11,683,345	10,655,484
Provisiones y pasivos acumulados		4,126,108	1,548,235
Partes relacionadas	7	84,378,833	36,945,499
Depósitos en garantía		192,205	192,205
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>178,993,969</b>	<b>93,701,423</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	490,116,907	305,017,290
<b>Total de pasivo</b>		<b>669,110,876</b>	<b>398,718,713</b>
<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>			
Aportaciones al fideicomiso	12	1,340,739,941	1,053,820,031
Utilidades retenidas		729,525,089	663,770,480
<b>Total de patrimonio del fideicomiso</b>		<b>2,070,265,030</b>	<b>1,717,590,511</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso</b>		<b>\$ 2,739,375,906</b>	<b>2,116,309,224</b>

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados**  
**Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018**  
**(Pesos)**

	Nota	Por los periodos de seis		Por los periodos de tres	
		30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 51,617,460	89,215,389	26,092,387	45,820,866
Servicios		-	15,779,395	-	9,829,969
Otros		3,816,011	38,110,621	2,692,209	35,840,088
<b>Total de ingresos</b>		<b>55,433,471</b>	<b>143,105,405</b>	<b>28,784,596</b>	<b>91,490,923</b>
Gastos generales:					
Operativos		15,106,865	33,906,708	7,638,165	15,094,893
Comisiones y honorarios	7	11,096,532	8,131,651	4,790,405	4,396,060
Predial		1,173,286	1,939,384	444,526	697,252
Arrendamiento		-	5,378,210	-	3,397,911
Depreciación		7,885	253,236	7,885	125,298
Otros		1,158,227	23,374,553	494,531	22,417,435
<b>Total de gastos generales</b>		<b>28,542,795</b>	<b>72,983,742</b>	<b>13,375,512</b>	<b>46,128,849</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	36,647,815	166,997,088	12,895,349	140,975,927
<b>Utilidad de operación</b>		<b>63,538,491</b>	<b>237,118,751</b>	<b>28,304,433</b>	<b>186,338,001</b>
Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(995,894)	(530,355)	(566,249)	(264,125)
Ingreso por intereses		3,212,972	2,884,876	3,079,390	2,052,961
Pérdida en cambios, neta		(960)	-	6,218	-
Costo financiero del plan de beneficios definidos		-	(173,142)	-	(86,588)
Ingreso financiero, neto		2,216,118	2,181,379	2,519,359	1,702,248
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		65,754,609	239,300,130	30,823,792	188,040,249
Impuestos a la utilidad		-	67,037,700	-	51,772,942
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>\$ 65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:					
Participación controladora		\$ 65,754,609	171,462,861	30,823,792	135,951,969
Participación no controladora		-	799,569	-	315,338
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>\$ 65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>
<b>Utilidad por CBFIs</b>	6	<b>\$ 0.61</b>	<b>1.72</b>	<b>0.26</b>	<b>1.36</b>

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados**  
**Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 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		3,467,790	-	-	3,467,790	-	3,467,790
Utilidad neta consolidada		-	171,462,861	-	171,462,861	799,569	172,262,430
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>		<b>1,208,679,245</b>	<b>938,240,000</b>	<b>673,239</b>	<b>2,147,592,484</b>	<b>70,668,232</b>	<b>2,218,260,716</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	12	\$ 1,053,820,031	663,770,480	-	1,717,590,511	-	1,717,590,511
Aumento de patrimonio	12	286,919,910	-	-	286,919,910	-	286,919,910
Utilidad neta consolidada		-	65,754,609	-	65,754,609	-	65,754,609
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>12</b>	<b>\$ 1,340,739,941</b>	<b>729,525,089</b>	<b>-</b>	<b>2,070,265,030</b>	<b>-</b>	<b>2,070,265,030</b>

## Estados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 2019 y 2018 (Pesos)

	Nota	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Actividades de operación:			
<b>Utilidad neta acumulada del período</b>		<b>\$ 65,754,609</b>	<b>\$ 172,262,430</b>
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		7,885	253,236
Plusvalía de las propiedades de inversión	10	(36,647,815)	(166,997,088)
Impuestos a la utilidad			52,562,302
Intereses a favor		(3,212,972)	(2,884,876)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		995,894	530,355
Subtotal		26,897,601	55,726,359
Cuentas por cobrar, neto		(4,304,968)	(22,122,619)
Partes relacionadas		46,759,291	(5,535,619)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		(13,216,417)	(14,595,922)
Otras cuentas por cobrar			12,318,126
Pagos anticipados		(2,104,574)	(454,501)
Proveedores y acreedores diversos		1,027,861	(14,541,580)
Provisiones y pasivos acumulados		2,577,873	(8,140,443)
Participación de los trabajadores en la utilidad		-	(291,077)
Depósitos en garantía		-	(85,499)
Otros activos		-	58,364
Anticipos de clientes		-	(5,691,677)
Beneficios a los empleados		-	173,142
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		57,636,667	(3,182,946)
Actividades de inversión:			
Adquisiciones en inversiones en asociadas		-	(1,893,664)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(289,777)	(390,968)
Adquisiciones de propiedades de inversión		(146,885,987)	(101,131,840)
Intereses cobrados		3,212,972	2,884,876
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(143,962,792)	(100,531,596)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(86,326,125)	(103,714,542)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		286,919,910	3,467,790
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11	250,000,000	200,000,000
Pago del principal del crédito	11	(29,457,097)	(12,180,000)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	(4,125,355)	(3,632,000)
Intereses pagados		(995,894)	(530,355)
Efectivo restringido	11	(674,224)	(25,325,474)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		501,667,340	161,799,961
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		415,341,215	58,085,419
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		47,296,143	42,775,622
<b>Al final del año</b>		<b>\$ 462,637,358</b>	<b>100,861,041</b>

**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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los seis y tres terminados al 30 de junio del 2019 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").

## **(2) Eventos relevantes-**

- a) Derivado del ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente aprobado por la Asamblea de Tenedores, con fecha 23 de abril del 2019 se notificó un Aviso de Colocación de 12'413,631 CBFÍ's entre los Tenedores de las 20,316,884 CBFÍ's de Tesorería que fueron objeto de dicho Derecho de Adquisición, quedando un remanente de 7'903,253 CBFÍ's.
- b) Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 24 de abril del 2019 se aprobó, entre otras cosas, el Reporte Anual de Fibra Storage, así como la modificación a los incisos (b) y (d) de la cláusula 3.2 del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage.
- c) Mediante un Aviso Corporativo de fecha 27 de mayo del 2019 se notificó la colocación de 6'217,532 CBFÍ's del remanente de CBFÍ's objeto del Derecho de Adquisición Preferente, mismos que fueron suscritos y pagados por un Inversionista estadounidense identificado por el Administrador, quedando un remanente de 1'685,721 CBFÍ's en Tesorería y en circulación un total de 118'631,163 CBFÍ's.
- d) Con fecha 11 de junio del 2019, se suscribió el Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage, mismo que fue ratificado e inscrito ante el Registro Único de Garantías con fecha 28 de junio del 2019.
- e) Con fecha 21 de junio del 2019, se dio Aviso al público inversionista de los movimientos en el Equipo Directivo del Administrador de Fibra Storage derivado de la salida de su Director de Operaciones.

## **(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,
- 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.

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 CBF-**

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



**(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

	30/06/2019	31/12/2018
Fondo Fijo \$	44,000	41,000
Efectivo	7,415,156	16,807,519
Inversiones	455,178,202	30,447,624
\$	<b>462,637,358</b>	<b>47,296,143</b>

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

**(6) Utilidad por CBFÍ -**

La utilidad básica por CBFÍ se presenta a continuación:

	6M 2019	6M 2018
Utilidad básica por CBFÍ \$	0.61	1.72
Utilidad neta del periodo	65,754,609	172,262,430

	2T 2019	2T 2018
Utilidad básica por CBFÍ \$	0.26	1.36
Utilidad neta del periodo	30,823,792	136,267,307

Al 30 de junio de 2019, el Fideicomiso mantiene en circulación 118,631,163 CBFÍ's y 81,368,837 CBFÍ'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.

### Contraprestación por Administración de Inmuebles

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

Los saldos al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	1,146,870	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.	-	472,827
<b>\$</b>	<b>1,146,870</b>	<b>472,827</b>

<b>Cuentas por pagar</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	68,368,708	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	9,564,558	9,691,761
LCA Operadora, S.A. de C.V.	3,214,223	-
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	2,126,743	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	1,104,601	865,115
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	-	2,392,589
U-Storage de México, S. A. de C. V.	-	145,416
<b>\$</b>	<b>84,378,833</b>	<b>36,945,499</b>

### (8) Impuestos por recuperar -

Los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impuesto al valor agregado por recuperar *	90,299,679	76,723,726
Impuesto sobre la renta retenido	312,799	-
Deudores diversos	-	672,335
<b>\$</b>	<b>90,612,478</b>	<b>77,396,061</b>

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

**(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.

Durante el periodo al 30 de junio de 2019, el Fibra Storage capitalizó intereses en propiedades de inversión por \$16,284,019 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 30 de junio de 2019 y al 30 de junio 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 30 de junio 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.

## (11) Deuda-

Al 30 de junio de 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 30 de junio 2019 y 31 de diciembre 2018 de se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	30/06/2019	31/12/2018
Tranche A(*)	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24	TIIIE + 2.3 pts	154,140,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIIE + 2.3 pts	172,800,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27	TIIIE + 2.3 pts	246,212,903	-
				<b>Saldo</b>	<b>573,152,903</b>	<b>352,610,000</b>
				(-) otros costos	(4,422,518)	(3,232,710)
				<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>568,730,385</b>	<b>349,377,290</b>
				(-) Vencimientos circulantes de deuda	(78,613,478)	(44,360,000)
				<b>Deuda de largo plazo</b>	<b>490,116,907</b>	<b>305,017,290</b>

(\*) 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 30 de junio 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.

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 30 de junio 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 30 de junio de 2019 asciende a \$1,340,739,941 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Derivado del ejercicio de un Derecho de Adquisición Preferente aprobado por la Asamblea de Tenedores, con fecha 23 de abril del 2019 se notificó un Aviso de Colocación de 12'413,631 CBFÍ's entre los Tenedores, dando un total de efectivo de \$191,169,917.
- b) Mediante un Aviso Corporativo de fecha 27 de mayo del 2019 se notificó la colocación de 6'217,532 CBFÍ's del remanente de CBFÍ's objeto del Derecho de Adquisición Preferente, dando un total de efectivo de \$95,749,993.
- c) El 15 de agosto de 2018, el Fideicomiso emitió CBFÍ'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.
- d) 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.
- e) Durante enero y abril de 2018, se realizaron aportaciones al patrimonio en efectivo por un total de \$3,467,790.

## (13) Compromisos y pasivos contingentes-

Al 30 de junio de 2019, 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 m<sup>2</sup> de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage.

\* \* \* \*

## **Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados al segundo trimestre de 2019 y 2018**

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados**  
**Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio 2019 y 2018**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (6M 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (6M 2019)	Montos históricos consolidados (6M 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (6M 2018)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 51,617,460	-	51,617,460	89,215,389	(58,917,772)	30,297,617
Servicios	-	-	-	15,779,395	(15,779,395)	-
Otros	3,816,011	-	3,816,011	38,110,621	(36,305,159)	1,805,462
<b>Total de ingresos</b>	<b>55,433,471</b>	<b>-</b>	<b>55,433,471</b>	<b>143,105,405</b>	<b>(111,002,326)</b>	<b>32,103,079</b>
Gastos generales:						
Operativos	15,106,865	-	15,106,865	33,906,708	(25,515,199)	8,391,509
Comisiones y honorarios	11,096,532	-	11,096,532	8,131,651	(2,076,075)	6,055,576
Predial	1,173,286	-	1,173,286	1,939,384	(1,393,750)	545,634
Arrendamiento	-	-	-	5,378,210	(5,378,210)	-
Depreciación	7,885	-	7,885	253,236	(187,093)	66,143
Otros	1,158,227	-	1,158,227	23,374,553	(23,012,262)	362,291
<b>Total de gastos generales</b>	<b>28,542,795</b>	<b>-</b>	<b>28,542,795</b>	<b>72,983,742</b>	<b>(57,562,589)</b>	<b>15,421,153</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	36,647,815	-	36,647,815	166,997,088	(133,062,696)	33,934,392
<b>Utilidad de operación</b>	<b>63,538,491</b>	<b>-</b>	<b>63,538,491</b>	<b>237,118,751</b>	<b>(186,502,433)</b>	<b>50,616,318</b>
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(995,894)	-	(995,894)	(530,355)	(1,569,334)	(2,099,689)
Ingreso por intereses	3,212,972	-	3,212,972	2,884,876	(2,698,919)	185,957
Pérdida en cambios, neta	(960)	-	(960)	-	-	-
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(173,142)	173,142	-
Ingreso financiero, neto	2,216,118	-	2,216,118	2,181,379	(4,095,111)	(1,913,732)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	65,754,609	-	65,754,609	239,300,130	(190,597,544)	48,702,586
Impuestos a la utilidad	-	-	-	67,037,700	(67,037,700)	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>65,754,609</b>	<b>-</b>	<b>65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>(123,559,844)</b>	<b>48,702,586</b>
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	\$ 65,754,609	-	65,754,609	171,462,861	(122,760,275)	48,702,586
Participación no controladora	-	-	-	799,569	(799,569)	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 65,754,609</b>	<b>-</b>	<b>65,754,609</b>	<b>172,262,430</b>	<b>(123,559,844)</b>	<b>48,702,586</b>

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados  
Por los periodos de tres meses terminados del 1 de abril al 30 de junio 2019 y 2018  
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (2T 2019)	Ajustes pro forma	Información proforma (2T 2019)	Montos históricos consolidados (2T 2018)	Ajustes pro forma	Información proforma (2T 2018)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 26,092,387	-	26,092,387	45,820,866	(29,807,503)	16,013,363
Servicios	-	-	-	9,829,969	(9,829,969)	-
Otros	2,692,209	-	2,692,209	35,840,088	(34,997,611)	842,477
<b>Total de ingresos</b>	<b>28,784,596</b>	<b>-</b>	<b>28,784,596</b>	<b>91,490,923</b>	<b>(74,635,083)</b>	<b>16,855,840</b>
Gastos generales:						
Operativos	7,638,165	-	7,638,165	15,094,893	(10,584,106)	4,510,787
Comisiones y honorarios	4,790,405	-	4,790,405	4,396,060	(999,536)	3,396,524
Predial	444,526	-	444,526	697,252	(424,435)	272,817
Arrendamiento	-	-	-	3,397,911	(3,397,911)	-
Depreciación	7,885	-	7,885	125,298	(92,226)	33,072
Otros	494,531	-	494,531	22,417,435	(22,217,227)	200,208
<b>Total de gastos generales</b>	<b>13,375,512</b>	<b>-</b>	<b>13,375,512</b>	<b>46,128,849</b>	<b>(37,715,441)</b>	<b>8,413,408</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	12,895,349	-	12,895,349	140,975,927	(124,008,461)	16,967,466
<b>Utilidad de operación</b>	<b>28,304,433</b>	<b>-</b>	<b>28,304,433</b>	<b>186,338,001</b>	<b>(160,928,103)</b>	<b>25,409,898</b>
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(566,249)	-	(566,249)	(264,125)	(695,983)	(960,108)
Ingreso por intereses	3,079,390	-	3,079,390	2,052,961	(2,046,559)	6,402
Pérdida en cambios, neta	6,218	-	6,218	-	-	-
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	(86,588)	86,588	-
Ingreso financiero, neto	2,519,359	-	2,519,359	1,702,248	(2,655,954)	(953,706)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	30,823,792	-	30,823,792	188,040,249	(163,584,057)	24,456,192
Impuestos a la utilidad	-	-	-	51,772,942	(51,772,942)	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>30,823,792</b>	<b>-</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>	<b>(111,811,115)</b>	<b>24,456,192</b>
Utilidad integral neta consolidada atribuible a:						
Participación controladora	\$ 30,823,792	-	30,823,792	135,951,969	(111,495,777)	24,456,192
Participación no controladora	-	-	-	315,338	(315,338)	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 30,823,792</b>	<b>-</b>	<b>30,823,792</b>	<b>136,267,307</b>	<b>(111,811,115)</b>	<b>24,456,192</b>



**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 seis y tres meses terminados el 30 de junio 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.

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 CBFI's 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 seis y tres meses terminado el 30 de junio 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.

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 30 de junio de 2019.

\*\*\*\*