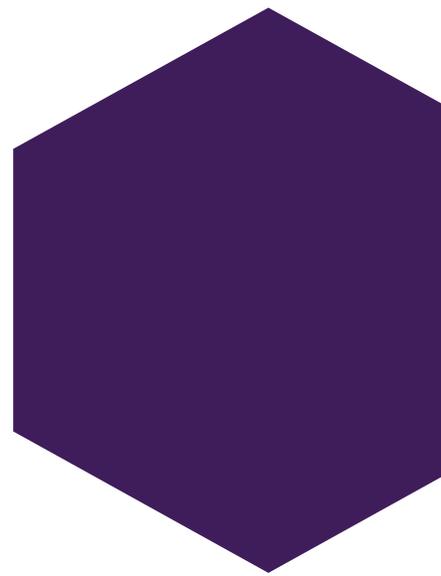
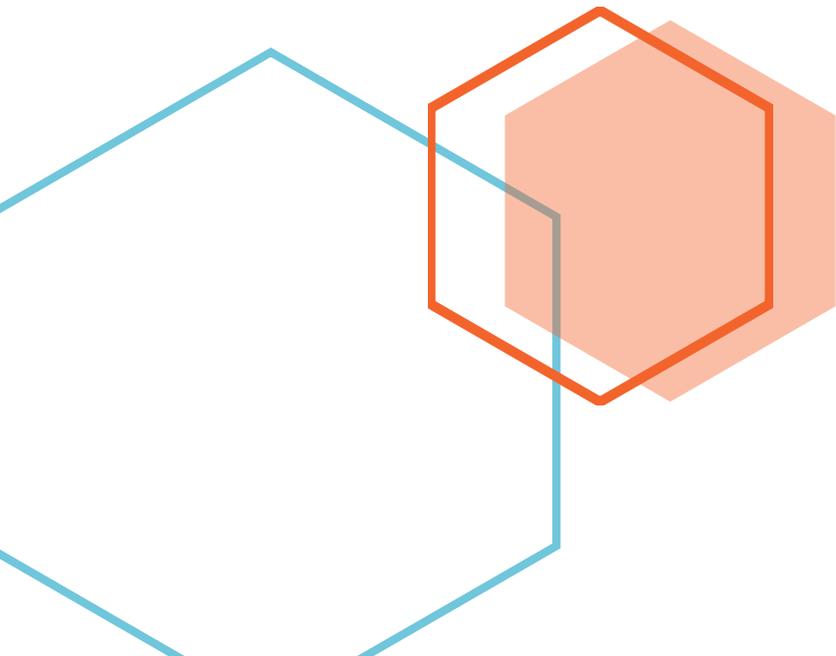




Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Tercer Trimestre 2019



Contenido

Resumen del Trimestre	2
Mensaje del Director General	3
Resumen Financiero de Fibra Storage	4
Resumen del Portafolio	5
Portafolio Operativo	6
Portafolio Mismas Propiedades	8
Portafolio en Desarrollo	9
Información Financiera y Bursátil	10
Glosario	11
Eventos Relevantes del Trimestre	12
Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre	12
Análisis de los Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados <i>Proforma</i> No auditados al tercer trimestre de 2019	13
Métricas Financieras 3T19 y 9M19	17
Información de nuestro Estado de Resultados	21
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	22
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)	23

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de octubre de 2019 – CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificado con el número CIB/572, (BMV: STORAGE18), (“FIBRA STORAGE” o “STORAGE” o “la Compañía”), el primer y único fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado al desarrollo, inversión, adquisición, administración y operación de minibodegas de autoalmacenaje en México, que opera sus propiedades bajo la marca “U-Storage”, anuncia hoy sus resultados del tercer trimestre de 2019 (“3T19”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre 2018 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios (proforma o históricos). Las cifras al 31 de diciembre de 2018 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos. La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditada, se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representan los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente. Dicha información se preparó con 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 septiembre de 2019 y 2018 y por el periodo de tres meses del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Nuestro tercer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 20 propiedades, de las cuales 14 se encuentran en operación — 6 estabilizadas y 8 en proceso de estabilización. De las 6 propiedades restantes, 1 propiedad se encuentra en construcción; y 5 son terrenos para futuro desarrollo. Durante el trimestre dos propiedades entraron parcialmente a fase de operación.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) potencial al 3T19 es de 100,654 m², de los cuales 85,306 m² son operativos al cierre del trimestre. El Área Bruta Rentable potencial adicional a nuestro GLA operativo (por habilitar, en construcción o en pre construcción) al final del trimestre lo estimamos en 59,333 m².
- Nuestra ocupación terminó en 61.8%, medida sobre el GLA potencial actual, lo cual se compara con 57.6% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual *proforma** del trimestre fue P\$291.7 (+2.9% TsT y +7.2% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible *proforma* (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés), métrica que estamos introduciendo este trimestre alcanzó los P\$180.2 (-5.9% TsT y +0.7% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$ 39.5 millones; de manera *proforma*, los ingresos alcanzaron P\$55.5 millones.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) *proforma* para este 3T19 fue de P\$42.4, lo que representa un margen de 76.3% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA *proforma* del trimestre fue de P\$41.5, lo que representa un margen de 74.6%.
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) *proforma* cerró el periodo en P\$30.5 millones
- Durante el trimestre, adquirimos cuatro de las cinco propiedades en operación que aprobó nuestra Asamblea de Tenedores el pasado 19 de febrero. El método de pago fue mediante la entrega de 67.5 millones de CBFIs.
- En el trimestre se llevó a cabo el avalúo, por un tercero independiente, de nuestras primeras 16 propiedades, donde se reconoció una apreciación por P\$353 millones.

*Proforma incluye los efectos de la transacción de cuatro propiedades realizada en el 3T19. A lo largo del presente documento se presenta información *proforma* cuando se considera más oportuno.

Mensaje del Director General

Concluimos una importante adquisición y se reforzó al equipo directivo.

Estamos muy complacidos con el desempeño del tercer trimestre. Durante este periodo, continuamos estabilizando nuestro portafolio recién desarrollado y finalizamos una importante adquisición que nos permite anclarnos operativamente con un portafolio total que hoy tiene más metros operando que aquellos que están en desarrollo o en pre-construcción por primera vez desde que somos una FIBRA listada. Además, como parte de la mejora continua, nuestro Administrador reforzó el equipo directivo que sirve a la FIBRA.

Adquisición de propiedades estabilizadas. A finales de agosto, concluimos el proceso de adquisición de cuatro de las cinco propiedades aprobadas por nuestra Asamblea en febrero pasado. Por lo tanto, en estados financieros se muestra sólo una porción de los ingresos trimestrales generados por estas propiedades. Como resultado de esta adquisición, actualmente existen 186.1 millones de CBFIs en circulación y 13.9 millones de CBFIs en tesorería.

Reforzamiento del equipo directivo de nuestro Administrador. En el tercer trimestre nuestro Administrador incorporó a un nuevo Director de Finanzas que reforzará el potencial y experiencia de la plataforma para enfrentar el crecimiento futuro.

Resultados operativos sólidos. Continuamos observando la maduración de nuestro portafolio más joven. Durante este trimestre dos propiedades comenzaron operaciones — Tepeyac y Anzures — que incrementaron nuestra área rentable operativa en cerca de 5 mil metros cuadrados (y representarán 12,208 metros cuadrados totales, una vez habilitadas todas las áreas dentro de estas propiedades).

En el frente de desarrollo, continuamos avanzando con nuestro programa de obra y aunque hemos enfrentado algunos retrasos en la obtención de permisos y licencias para obras que aún no empiezan, esperamos reestablecer nuestras actividades de desarrollo pronto y continuar nuestro plan de crecimiento.

En términos de rentabilidad, el proceso de estabilización de nuestro portafolio, así como la conclusión de la reciente adquisición, nos apoyaron para terminar el trimestre con márgenes *proforma* de NOI y EBITDA de 76.3% y 74.6%.

Ganancia en valuación de propiedades. Un tercero independiente llevó a cabo el avalúo de la mayoría de nuestras propiedades conforme a la normatividad contable. En nuestras primeras 16 propiedades dentro de la FIBRA, obtuvimos una ganancia no realizada por P\$353 millones, (~25% más que lo que teníamos contabilizado por ese portafolio). Esto nos reafirma el trabajo que diariamente realizamos para capturar valor dentro de la FIBRA mediante una ejecución operativa de primer nivel respaldada por una marca líder de mercado, así como una adecuada ejecución en el desarrollo y puesta en operación de nuestras sucursales.

Quisiera concluir agradeciéndoles nuevamente su confianza en la plataforma. No tengo duda que tenemos un gran futuro. Apenas estamos arrancando.

Diego Isita Portilla
Director General, Fibra Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	3T19	2T19	3T18	Δ% TsT (3T19 vs. 2T19)	Δ% AsA (3T19 vs. 3T18)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	39,446,713	28,784,596	94,838,864	37.0%	-58.4%
NOI	29,536,136	20,701,905	80,433,861	42.7%	-63.3%
EBITDA	24,388,932	15,416,969	3,782,305	58.2%	544.8%
FFO	13,479,309 ¹	17,936,328 ¹	5,446,484 ¹	-24.8%	147.5%
Utilidad Neta	366,038,757	30,823,792	15,764,489	1,088%	2,222%

¹En el 2T19 y 3T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$16.3 y 3.2 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En el 3T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero.

Posición Financiera	3T19	2T19	3T18	Δ% TsT (3T19 vs. 2T19)	Δ% AsA (3T19 vs. 3T18)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	199,232,690	462,637,358	95,712,238	-56.9%	108.2%
Impuestos por recuperar	194,932,221	90,612,478	68,142,028	115.1%	186.1%
Propiedades de Inversión	3,603,928,989	2,132,334,818	1,790,629,097	69.0%	101.3%
Total Activo	4,036,679,423	2,739,785,201	2,029,550,316	47.3%	98.9%
Deuda Financiera (Saldo)	555,727,284	573,152,903	364,730,000	-3.0%	52.4%
Patrimonio Mayoritario	3,439,122,091	2,070,265,030	1,646,648,709	66.1%	108.9%

Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	3T19	3T18	Δ% AsA (3T19 vs. 3T18)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	55,574,825	44,106,562	26.0%
NOI	42,395,389	27,742,514	52.8%
EBITDA	41,458,632	24,051,009	72.4%
FFO	30,549,009	23,850,423	28.1%*
Utilidad Neta	383,096,150	34,211,290	1,020%

Información Proforma Acumulada

Indicadores Financieros	9M19	9M18	Δ% AsA (9M19 vs. 9M18)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	157,475,546	121,420,238	29.7%
NOI	116,995,348	81,713,693	43.2%
EBITDA	112,922,430	69,293,093	63.0%
FFO	104,227,512	67,178,774	55.1%
Utilidad Neta	456,731,283	199,712,649	129%

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por 20 propiedades, de las cuales 14 se encuentran operando (seis están estabilizadas y ocho por estabilizar), cinco son terrenos y una se encuentra en proceso de construcción.

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

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

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA total de nuestro portafolio lo estimamos en 144,639 m², el cual incluye futuro desarrollo y potencial actual sobre algunos proyectos que se encuentran en operación. Durante el trimestre adquirimos cuatro propiedades (Circuito, Periférico, Tlalpan Coapa y Santa Fe) de las cinco que fueron aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero pasado. Esperamos concluir la adquisición de la quinta propiedad en el cuarto trimestre.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T19 están valuadas en P\$3,604 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que dentro de nuestro portafolio, P\$258 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Portafolio Operativo

Al cierre del trimestre teníamos 14 propiedades en operación: seis estabilizadas y ocho en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA potencial (m ²).	100,654	88,498	88,658	82,690	82,690	21.7%	13.7%
GLA disponible (m ²).	85,306	79,926	78,401	74,104	70,101	21.7%	6.7%
GLA ocupado (m ²).	62,194	59,795	58,443	56,330	54,433	14.3%	4.0%
Move Ins (m ²)	9,319	9,147	9,953	8,437	8,548	9.0%	1.9%
Move Ins netos (m ²)	2,638	1,435	2,509	1,829	1,345	96.1%	83.8%
Ocupación m ² (% - FdP)	61.8%	67.6%	65.9%	68.1%	65.8%	- 404 pbs-	- 578 pbs-
Bodegas Disponibles	10,041	9,145	9,157	7,922	7,921	26.8%	9.8%
Bodegas Ocupadas	5,906	5,631	5,428	5,168	4,973	18.8%	4.9%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	58.8%	61.6%	59.3%	65.2%	62.8%	- 396 pbs-	- 275 pbs-
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	291.7	283.4	280.0	273.9	272.0	7.2%	2.9%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	180.2	191.5	184.6	186.6	179.1	0.7%	-5.9%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	18,143	16,944	16,367	15,428	14,807	22.5%	7.1%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	56,970	52,252	52,104	49,303	46,661	22.1%	9.0%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	322.3	294.9	294.9	285.9	286.2	12.6%	9.3%

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas.

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

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

(4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.

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

Mezcla de Clientes

Terminamos el tercer trimestre con 5,906 clientes en la FIBRA. El 80.9% de los *move ins* del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Vigencia de Contratos

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos actuales al cierre del trimestre es de 24 meses, comparado con 20 meses del trimestre anterior. La incorporación de cuatro activos estabilizados al portafolio durante el trimestre explica la mayor parte de la expansión.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,638 m² en el trimestre (*proforma*). Observamos que nuestra salida natural de clientes (*move outs*) se mantiene en el rango histórico de ~5% mensual, lo cual a su vez nos permite actualizar tarifas en nuestras sucursales.

CAPEX

Durante el 3T19 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$2.8 millones.

En la siguiente página mostramos las gráficas más representativas de nuestro Portafolio Operativo.

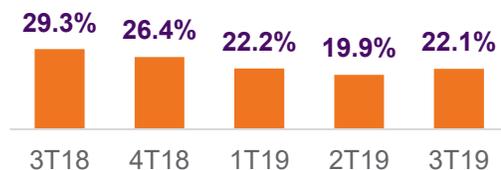
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

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



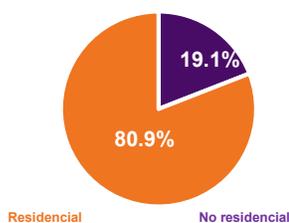
Gráfica 2 - Facturación Portafolio Operativo

Δ% AsA en Facturación del Portafolio Operativo - Proforma



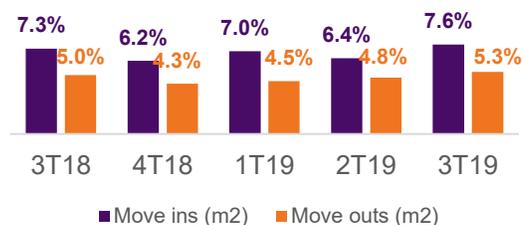
Gráfica 3 - Mezcla clientes

Clientes que ingresaron en el 3T19



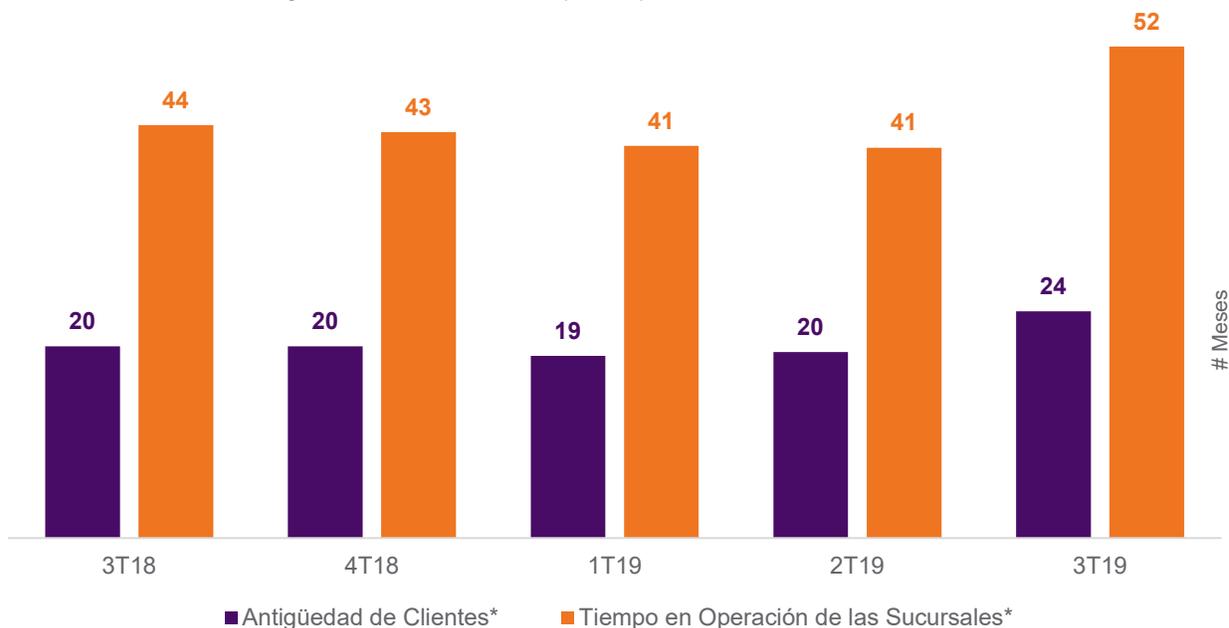
Gráfica 4 - Absorción

Move ins y Move outs del Portafolio Operativo (IdP)* - Proforma



Gráfica 1 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes* vs. Tiempo en Operación de Sucursales*



*Promedio ponderado por GLA

Portafolio Mismas Propiedades

Estamos introduciendo este trimestre la métrica de “Portafolio Mismas Propiedades” — PMP. *Para mayor referencia acudir a la sección “Glosario” de este mismo documento.*

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 3T19 representan 33,738 m² de GLA disponible:

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

	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA potencial (m ²).	33,738	33,818	33,861	34,134	34,134	-1.2%	-0.2%
GLA disponible (m ²).	33,738	33,818	33,861	33,861	33,861	-0.4%	-0.2%
GLA ocupado (m ²).	28,647	28,675	29,141	28,762	28,377	1.0%	-0.1%
Move Ins (m ²)	2,572	2,933	3,757	3,003	2,569	0.1%	-12.3%
Move Ins netos (m ²)	-50	-406	545	370	-583	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP)	84.9%	84.8%	86.1%	84.3%	83.1%	178 pbs	12 pbs
Bodegas Disponibles	2,967	2,969	2,955	2,953	2,952	0.5%	-0.1%
Bodegas Ocupadas	2,535	2,519	2,551	2,509	2,479	2.3%	0.6%
Move Ins (Bodegas)	248	254	322	272	219	13.2%	-2.4%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	85.4%	84.8%	86.3%	85.0%	84.0%	146 pbs	60 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	294.0	287.2	281.6	275.8	276.1	6.5%	2.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	249.6	243.5	242.4	232.4	229.6	8.7%	2.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,423	8,235	8,207	7,933	7,836	7.5%	2.3%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	26,127	24,688	25,653	24,647	23,887	9.4%	5.8%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	314.9	291.5	290.5	281.0	281.5	11.8%	8.0%

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas.

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

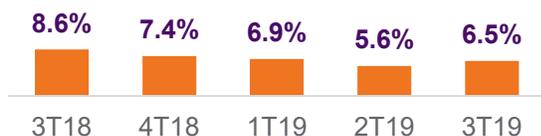
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m² disponibles.

(4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.

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

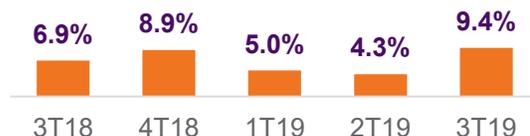
Gráfica 3 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades

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



Gráfica 2 – Facturación Portafolio Mismas Propiedades

Δ% AsA en Facturación del
Portafolio Mismas Propiedades



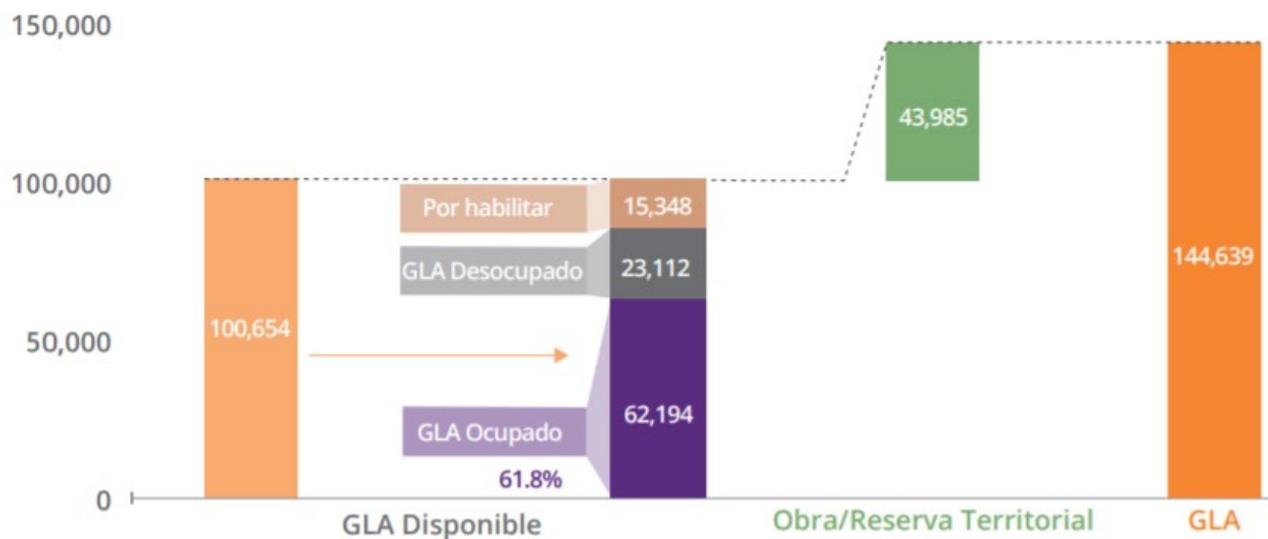
Portafolio en Desarrollo

El Portafolio en Desarrollo representa 59,333 m² adicionales de GLA potencial, que una vez completado representará un incremento de 69.6% con respecto a nuestro GLA operativo de fin de trimestre. Dentro de este GLA, podemos distinguir entre dos tipos de GLA: i) por habilitar (cuya estructura está prácticamente lista y sólo espera la maduración de la sucursal para habilitarse completamente) y ii) en obra (que incluye tanto reserva territorial para futuro desarrollo como proyectos en desarrollo que no están en situación de ser habilitados al cierre del trimestre).

Esperamos el cumplimiento total a finales de 2021. Estimamos un CAPEX de P\$631.8 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo y dos propiedades se integraron parcialmente al Portafolio Operativo con 4,493 m² de GLA: “Tepeyac” y “Anzures”. Estas dos propiedades tienen un potencial total actual de 12,208 m².

Durante el trimestre erogamos P\$42.6 millones de caja para i) nuestro actual Portafolio en Desarrollo (“CAPEX de desarrollo”) y ii) los proyectos antes mencionados que iniciaron operaciones este trimestre.



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

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	3T19*	2T19	1T19	4T18	3T18
Precio de CBFI (P\$)	15.50	15.40	15.44	15.40	15.50
CBFIs en circulación	186,128,678	118,631,163	100,000,000	100,000,000	100,000,000
CBFIs en tesorería	13,871,322	81,368,837	100,000,000	100,000,000	100,000,000
FFO* por CBFI (P\$)	0.07	0.15	0.11	0.12	N/A**
NAV por CBFI ³ (P\$)	17.6	17.2	17.0	16.6	15.7
P/BV	0.84x	0.88x	0.88x	0.90x	0.94x

Cifras históricas

³ El resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión + Efectivo y equivalentes de efectivo + Efectivo Restringido – Saldo Deuda Financiera) dividido por CBFI en circulación y con derechos económicos.

*En el 3T19 todos los intereses se reflejaron como gasto, mientras que en los trimestres anteriores se capitalizaban parcialmente, por lo que el FFO no es comparable.

**El 3T18 histórico incluye parcialmente operaciones previas a nuestra formación en FIBRA

Indicadores*	3T19	2T19	1T19	4T18	3T18	Δ% TsT (3T19 vs. 2T19)	Δ% AsA (3T19 vs. 3T18)
GLA Potencial (m ²)	100,654	57,540	57,702	51,460	51,460	74.9%	95.6%
GLA Disponible (m ²)	85,306	48,969	47,444	43,146	39,143	74.2%	117.9%
Total Estabilizada (m ²)	40,248	9,370	9,413	9,413	9,413	329.5%	327.6%
Total Por estabilizar (m ²)	60,406	48,170	48,289	42,047	42,047	25.4%	43.7%
GLA Ocupado (m ²)	62,193	33,143	31,641	29,644	27,988	87.7%	122.2%
Ocup. Estabilizada (m ²)	34,588	8,030	8,275	8,089	7,971	330.7%	333.9%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	27,605	25,113	23,366	21,555	20,017	9.9%	37.9%
Ocupación (% - m ²)	61.8%	57.6%	54.8%	57.6%	54.4%	419 pbs	740 pbs
Ocupación (% - Unidades)	58.8%	61.6%	59.3%	65.2%	62.8%	-276 pbs	-398 pbs
Tarifa promedio (P\$ - FdP)	295.7	278.0	272.2	265.9	261.5	6.4%	13.1%

*Cifras Históricas

Glosario

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

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

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

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

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

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

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

Funds From Operations (“**FFO**” o “**Fondos de las Operaciones**”)* es una métrica de rentabilidad comúnmente utilizado por los miembros de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT). En nuestra interpretación, consiste en evaluar el desempeño de una compañía aislando, entre otras las siguientes partidas: i) variaciones de tipo de cambio, ii) ingresos y gastos extraordinarios del periodo, iii) depreciaciones y amortizaciones, iv) cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y ganancia o pérdida en la venta de activos inmobiliarios, v) impuestos a la utilidad diferidos, entre otras.

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

Ocupación es el porcentaje de metros o unidades rentadas al final de un periodo, calculado sobre el potencial de desarrollo — este potencial puede estar totalmente terminado o no— y excluyendo cualquier fase subsecuente.

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

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

Renta Efectiva representa aquellos ingresos exclusivamente por renta que corresponden al periodo reportado. Se excluyen i) ingresos distintos de arrendamiento de minibodegas y ii) pagos anticipados, retrasados, intereses moratorios y cualquier otra penalidad.

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

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

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

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

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

Eventos Relevantes del Trimestre

Durante el Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- El 26 de julio de 2019 mediante evento relevante publicado en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") informó respecto a la ratificación del Auditor Externo para el ejercicio 2019, nombrando a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. [Ver.](#)
- El 5 de agosto de 2019 la Compañía anunció el nombramiento de un nuevo Director de Finanzas del Administrador del Fideicomiso. [Ver.](#)
- El 29 de agosto de 2019 FIBRA Storage anunció la puesta en circulación de 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería. [Ver.](#)
- Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles de los cinco que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dichos inmuebles fue 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería. [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

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

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

Análisis de los Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados *Proforma* No auditados al tercer trimestre de 2019

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de septiembre de 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, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados *proforma* incluyen los efectos de la transacción de cuatro propiedades realizada en el tercer trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año.

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no Auditados
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (9M19)	Ajustes proforma	Información proforma (9M19)	Montos históricos consolidados (9M18)	Ajustes proforma	Información proforma (9M18)	Variación proforma	Δ% 9M19P vs. 9M18P
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 89,382,735	63,452,357	152,835,092	124,431,095	(7,354,246)	117,076,849	35,758,243	30.6%
Servicios	-	-	-	19,270,509	(19,270,509)	-	-	0.00%
Otros	5,504,490	(864,036)	4,640,454	59,901,285	(55,557,897)	4,343,389	297,065	6.8%
Total de ingresos	94,887,225	62,588,321	157,475,546	203,602,889	(82,182,652)	121,420,238	36,055,308	37.4%
Gastos generales:								
Operativos	24,869,040	13,265,937	38,134,977	46,596,438	(9,434,063)	37,162,376	972,601	2.6%
Comisiones y honorarios	16,106,826	(13,603,015)	2,503,811	13,795,438	(4,297,952)	9,497,486	(6,993,675)	100.0%
Predial	1,329,342	1,015,879	2,345,220	3,654,657	(1,110,488)	2,544,169	(198,948)	-7.8%
Arrendamiento	-	-	-	6,515,662	(6,515,662)	-	-	0%
Depreciación	31,850	47,793	79,642	355,042	(210,890)	144,152	(64,510)	100.0%
Otros	1,295,136	273,972	1,569,108	125,921,191	(122,998,077)	2,923,114	(1,354,007)	-46.3%
Total de gastos generales	43,632,193	1,000,564	44,632,758	196,838,428	(144,567,131)	52,271,296	(7,638,539)	148.5%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413		352,583,413	132,678,027		132,678,027	219,905,386	165.7%
Utilidad de operación	403,838,444	61,587,756	465,426,201	139,442,489	62,384,480	201,826,968	263,599,232	130.6%
Ingresos financieros:								
Gasto por intereses	(17,287,436)	-	(17,287,436)	(832,513)	(1,876,341)	(2,708,854)	(14,578,582)	538.18%
Ingreso por intereses	8,593,931	(1,413)	8,592,518	4,678,071	(4,083,536)	594,535	7,997,983	1,345.3%
Ingreso financiero, neto	(8,693,505)	(1,413)	(8,694,918)	3,845,558	(5,959,877)	(2,114,319)	(6,580,599)	311.2%
Utilidad neta consolidada	395,144,939	61,586,343	456,731,283	143,288,047	56,424,603	199,712,649	257,018,633	128.7%

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no Auditados
Por los periodos de tres meses del 1 de julio al 30 de septiembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (3T19)	Ajustes proforma	Información proforma (3T19)	Montos históricos consolidados (3T18)	Ajustes proforma	Información proforma (3T18)	Variación proforma	Δ% 3T19P vs. 3T18P
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 37,765,275	16,348,657	54,113,932	35,215,706	(29,807,503)	42,048,281	12,065,652	28.7%
Servicios	-	-	-	3,491,114	(3,491,114)	-	-	0%
Otros	1,681,438	(220,546)	1,460,892	56,132,044	(54,073,763)	2,058,281	(597,389)	-29.0%
Total de ingresos	39,446,713	16,128,111	55,574,825	94,838,864	(87,372,380)	44,106,562	11,468,263	-0.3%
Gastos generales:								
Operativos	9,754,522	2,997,633	12,752,155	12,689,730	3,572,512	16,262,242	(3,510,087)	-21.6%
Comisiones y honorarios	5,010,294	(4,170,742)	839,553	5,663,787	(2,345,264)	3,318,523	(2,478,971)	-74.7%
Predial	156,056	271,225	427,281	1,715,273	(1,613,467)	101,806	325,475	319.7%
Arrendamiento	-	-	-	1,137,452	(3,397,911)	-	-	0%
Depreciación	23,965	12,307	36,272	101,806	(92,226)	58,944	(22,672)	-38.5%
Otros	136,909	(39,705)	97,204	69,850,317	(69,477,335)	372,982	(275,777)	-73.9%
Total de gastos generales	15,081,746	(929,282)	14,152,465	91,158,365	(73,353,691)	20,114,497	(5,962,032)	111%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	-	352,583,413	10,419,811	-	10,419,811	342,163,602	3,284%
Utilidad de operación	376,948,380	17,057,393	394,005,773	14,100,310	(14,018,689)	34,411,876	359,593,897	1,045.0%
Ingresos financieros:								
Gasto por intereses	(16,291,542)	-	(16,291,542)	(302,158)	(695,983)	(609,164)	(15,682,378)	2,574%
Ingreso por intereses	5,381,919	-	5,381,919	1,793,195	(1,384,617)	408,578	4,973,341	1,217%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	173,142	86,588	-	-	0%
Ingreso financiero, neto	(10,909,623)	-	(10,909,623)	1,664,179	(1,994,012)	(200,586)	(10,709,037)	5,339%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	17,057,393	383,096,150	15,764,489	(16,012,701)	34,211,290	348,884,860	1,020%

**Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados
 Comparativos 3T, 2T y 1T 2019
 (Pesos)**

	Montos históricos consolidados (3T19)	Montos históricos consolidados (2T19)	Montos históricos consolidados (1T19)	Variación (3T19 vs. 2T19)	Δ% (3T19 vs. 2T19)
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 37,765,275	26,092,387	25,513,762	11,672,888	44.7%
Otros	1,681,438	2,692,209	1,135,112	(1,010,771)	-37.5%
Total de ingresos	39,446,713	28,784,596	26,648,874	10,662,117	37.0%
Gastos generales:					
Operativos	9,754,522	7,638,165	7,468,347	2,116,357	27.7%
Comisiones y honorarios	5,010,294	4,790,405	6,306,126	219,889	4.6%
Predial	156,056	444,526	728,760	(288,470)	-64.9%
Depreciación	23,965	7,885	-	16,080	203.9%
Otros	136,909	494,531	663,695	(357,622)	-72.3%
Total de gastos generales	15,081,746	13,375,512	15,166,928	1,706,234	12.8%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	12,895,349	23,752,466	339,688,064	2,634%
Utilidad de operación	376,948,380	28,304,433	35,234,412	348,643,947	1,232%
Ingresos financieros:					
Gasto por intereses	(16,291,542)	(566,249)	(429,644)	(15,725,293)	2,777%
Ingreso por intereses	5,381,919	3,079,390	133,582	2,302,529	74.8%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	6,218	(7,178)		N.A.
Ingreso financiero, neto	(10,909,623)	2,519,359	(303,240)	(13,428,982)	-533%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	30,823,792	34,931,172	335,214,965	1,087%

Métricas Financieras 3T19 y 9M19

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de septiembre de 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, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados *proforma* incluyen los efectos de la transacción de cuatro propiedades realizada en el tercer trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año.

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

	Histórico		Proforma	
	3T19	3T18	3T19	3T18
Total de ingresos	39,446,713	94,838,864	55,574,825	44,106,562
(-) Gastos operativos	9,754,522	12,689,730	12,752,155	16,262,242
(-) Gasto predial	156,056	1,715,273	427,281	101,806
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	80,433,861	42,395,389	27,742,514
<i>Margen NOI</i>	74.9%	84.8%	76.3%	62.9%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	15,764,489	383,096,150	34,211,290
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	10,419,811	352,583,413	10,419,811
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(10,909,623)	1,664,179	(10,909,623)	(200,586)
(+) Depreciación	23,965	101,806	36,272	58,944
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	24,388,932	3,782,305	41,458,632	24,051,009
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	4.0%	74.6%	54.52%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	15,764,489	383,096,150	34,211,290
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	10,419,811	352,583,413	10,419,811
(+) Depreciación	23,965	101,806	36,272	58,944
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	5,446,484	30,549,009	23,850,423
<i>Margen FFO</i>	34.2%	5.7%	55.0%	54.1%
Total de ingresos	39,446,713	94,838,864	55,574,825	44,106,562
(-) Gastos de las propiedades	9,910,578	14,405,003	13,179,436	16,364,048
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	80,433,861	42,395,389	27,742,514
<i>Margen NOI</i>	74.9%	84.8%	76.3%	62.9%
(-) Gastos corporativos	5,147,204	76,478,414	936,757	3,691,505
EBITDA	24,388,932	3,782,305	41,458,632	24,051,009
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	4.0%	74.6%	54.5%
(-) Gastos de financiamiento	10,909,623	(1,664,179)	10,909,623	200,586
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	5,446,484	30,549,009	23,850,423
<i>Margen FFO</i>	34.2%	5.7%	55.0%	54.1%

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

	Histórico	Histórico	Histórico
	3T19	2T19	1T19
Total de ingresos	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	9,754,522	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	156,056	444,526	728,760
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	74.9%	71.9%	69.2%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(10,909,623)	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	23,965	7,885	-
(+) Otros	-	1,203,914	-
EBITDA	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	57.8%	43.1%
Utilidad neta consolidada	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+) Depreciación	23,965	7,885	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	34.2%	62.3%	41.9%
Total de ingresos	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos de las propiedades	9,910,578	8,082,691	8,197,107
Ingreso Operativo Neto (NOI)	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	74.9%	71.9%	69.2%
(-) Gastos corporativos	5,147,204	4,074,804	6,976,999
EBITDA	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	61.8%	57.8%	43.1%
(-) Gastos de financiamiento	10,909,623	(1,309,227)	296,062
Fondos de las Operaciones (FFO)	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	34.2%	62.3%	41.9%

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico	<i>Proforma</i>	Histórico	<i>Proforma</i>
	9M19	9M19	9M18	9M18
Total de ingresos	94,887,225	157,475,546	203,602,889	121,420,238
(-) Gastos operativos	24,869,040	38,134,977	53,112,100	37,162,376
(-) Gasto predial	1,329,342	2,345,220	3,654,657	2,544,169
Ingreso Operativo Neto (NOI)	68,688,843	116,995,348	146,836,132	81,713,693
<i>Margen NOI</i>	72.4%	74.3%	72.1%	67.3%
Utilidad neta consolidada	395,144,939	456,731,283	143,288,047	199,712,649
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	352,583,413	132,678,027	132,678,027
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto	(8,693,505)	(8,693,505)	3,845,558	(2,114,319)
(+) Depreciación	31,850	79,642	355,042	144,152
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	51,286,881	112,922,430	7,119,504	69,293,093
<i>Margen EBITDA</i>	54.1%	71.7%	3.5%	57.1%
Utilidad neta consolidada	395,144,939	456,731,283	143,288,047	199,712,649
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	352,583,413	356,990,923	132,678,027	132,678,027
(+) Depreciación	31,850	79,642	355,042	144,152
Fondos de las Operaciones (FFO)	42,593,376	104,227,512	10,965,062	67,178,774
<i>Margen FFO</i>	44.9%	76.2%	5.4%	55.3%
Total de ingresos	94,887,225	157,475,546	203,602,889	121,420,238
(-) Gastos de las propiedades	26,198,382	40,480,197	56,766,757	39,706,544
Ingreso Operativo Neto (NOI)	68,688,843	116,995,348	146,836,132	81,713,693
<i>Margen NOI</i>	72.4%	74.3%	72.1%	67.3%
(-) Gastos corporativos	17,401,962	4,072,918	139,716,629	12,420,600
EBITDA	51,286,881	112,922,430	7,119,504	69,293,093
<i>Margen EBITDA</i>	54.1%	71.7%	3.5%	57.1%
(-) Gastos de financiamiento	8,693,505	8,694,918	(3,845,558)	2,114,319
Fondos de las Operaciones (FFO)	42,593,376	104,227,512	10,965,062	67,178,774
<i>Margen FFO</i>	44.9%	66.2%	5.4%	55.3%

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron los P\$37.8 millones —cifra que sólo incluye un mes de ingreso de las cuatro propiedades estabilizadas adquiridas a finales de agosto. Esto representa un incremento de 44.7% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó un incremento de 0.7% AsA. En términos históricos representó un decremento explicado por que las cuatro propiedades adquiridas facturaron un solo mes del trimestre, al tiempo que los metros se contabilizan completos en nuestra fórmula de RevPaM.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre 11.7% superior al trimestre anterior (12.6% AsA en términos *proforma*), principalmente explicado por la adquisición de propiedades estabilizadas y por una nueva estrategia de incrementos más agresivos en tarifas que ha propuesto nuestro administrador.
- Nuestro GLA (FdP) incremento 74.9% en el trimestre, principalmente por las cuatro propiedades adquiridas a finales de agosto.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$9.9 millones que representa un incremento de 22.6% con respecto al trimestre anterior. Dentro de los gastos operativos, se encuentra el *property management fee* (comisión por administración de activos) que representa 7% de los ingresos.

Otros Gastos

Los otros gastos para el trimestre representaron P\$5.2 millones, una disminución de 2.6% TsT, esto se debe principalmente a una disminución en otros gastos y predial. Durante el trimestre no realizamos ningún gasto extraordinario.

Rubro (P\$)	3T19	2T19	$\Delta\%$ TsT (3T19 vs. 2T19)
Ingresos por Arrendamiento	37,765,275	26,092,387	44.7%
Otros Ingresos	1,681,438	2,692,209	-37.5%
Total Ingresos	39,446,713	28,784,596	37.0%
Gastos Operativos (incluye Predial)	9,910,578	8,082,691	22.6%
NOI	29,536,135	20,701,905	42.7%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	5,147,203	5,284,936	-2.6%
EBITDA	24,388,932	15,416,969	58.2%

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	3T19	4T18	Variación	Δ% (3T19 vs. 4T18)
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,232,690	47,296,143	151,936,547	321.2%
Impuestos por recuperar	194,932,221	77,396,061	117,536,160	151.9%
Propiedades de Inversión	3,603,928,989	1,945,865,469	1,658,063,520	85.2%
Total Activo	4,036,679,423	2,116,309,224	1,920,370,199	90.7%
Deuda Financiera (Saldo)	555,727,284	352,610,000	203,117,284	57.6%
Patrimonio Mayoritario	3,439,122,091	1,717,590,511	1,721,531,580	100.2%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$259 millones durante el trimestre, principalmente impulsado por CAPEX de desarrollo normal del negocio y los gastos de adquisición de nuestras cuatro nuevas propiedades y su IVA (por recuperar) correspondiente. Adicionalmente seguimos amortizando de manera calendarizada nuestro crédito.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$195 millones, de los cuales P\$194 corresponden a IVA, producto de nuestra reciente adquisición y la vocación desarrolladora de Fibra Storage. Esperamos recuperar el IVA en la primera mitad de 2020.

Propiedades de inversión

Este trimestre marcó nuestro aniversario como FIBRA y un tercero independiente valúo nuestras primeras dieciséis propiedades de inversión. El valor del portafolio es de P\$3,604 millones, lo cual nos representó una plusvalía de P\$352 millones. Durante el trimestre las propiedades conocidas como Tepeyac y Anzures comenzaron su primera fase operativa. En el 3T19 no adquirimos ningún nuevo terreno o proyecto, además de las cuatro propiedades (P\$1,106 millones) estabilizadas mencionadas anteriormente.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps.1,722 millones comparado con el año 2018 que es originado por la utilidad neta consolidada del periodo a septiembre de 2019 y la aportación de propiedades a cambio de CBFIs.

Deuda

Al 30 de septiembre 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 de tres porciones o tranches.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	3T19	4T18
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		146,790,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	166,600,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		242,337,284	-
TOTAL Saldo					555,727,284	352,610,000
(-) otros costos					(3,856,268)	(3,232,710)
TOTAL Préstamos Bancarios					551,871,016	349,377,290
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(74,729,831)	(44,360,000)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					477,141,185	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. Actualmente, los tres tranches pagan una tasa TIIE + 2.3%

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

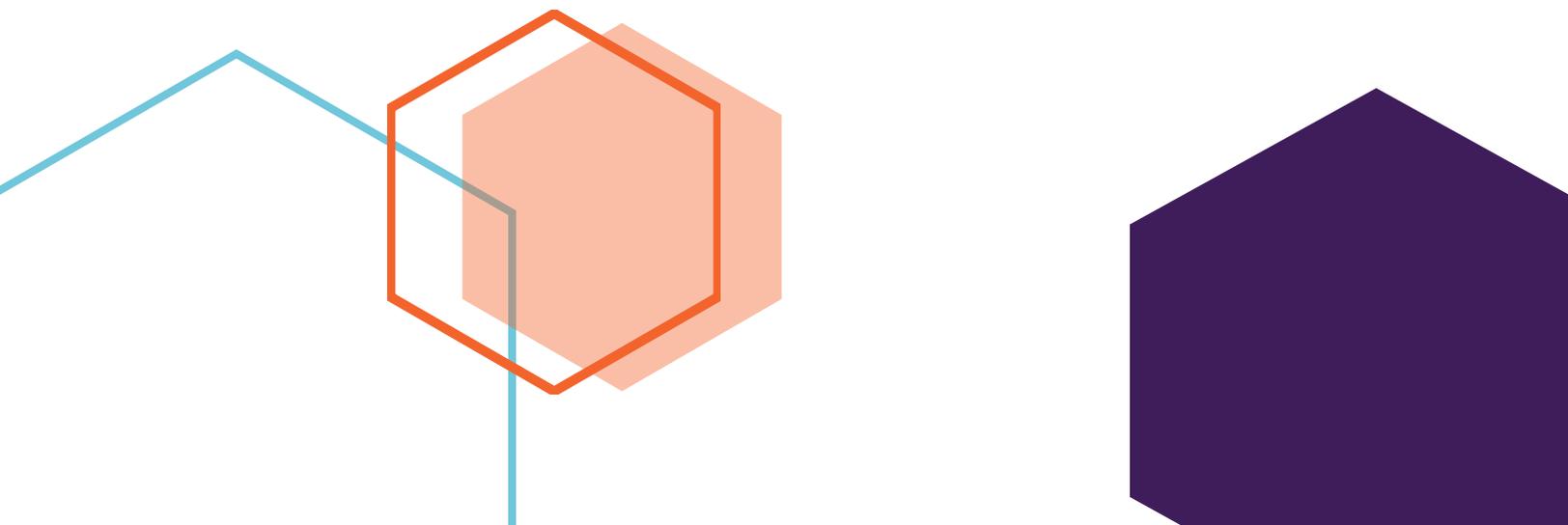
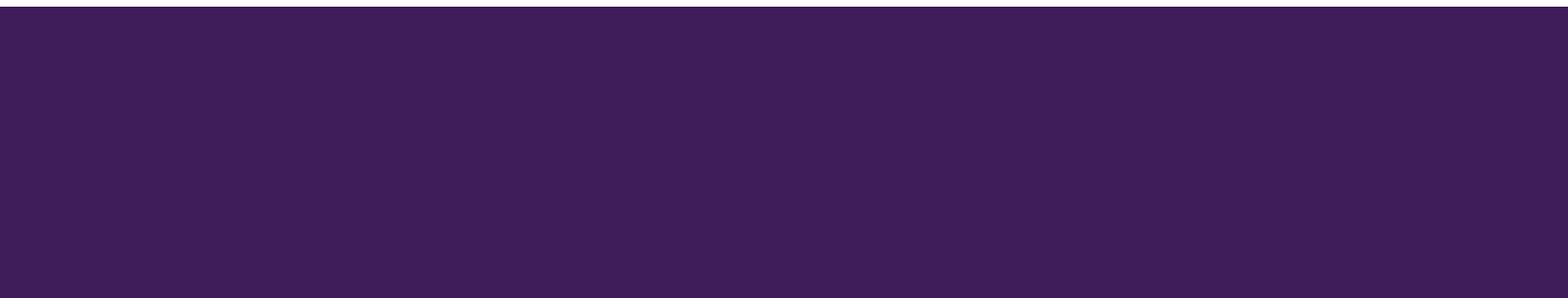
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	2.52x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	13.67%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T19} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	199,232,690	Financiamientos	551,871,016
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	193,902,424	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	437,087,454	Deuda Financiera	551,871,016
LR _{3T19} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,036,679,423
TOTAL Recursos	830,222,568		
IP _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	82,107,410		
PP _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	115,142,038		
KP _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
DP _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	122,341,222		
TOTAL Usos	329,590,670		
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Tercer Trimestre 2019



**Estados Financieros Consolidados
Intermedios Condensados al 30 de
septiembre de 2019 y por los periodos
de nueve y tres meses terminados al 30
de septiembre 2019 y 2018**

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios Condensados
Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018
(Pesos)

	Nota	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 199,232,690	47,296,143
Cuentas por cobrar, neto		4,450,356	973,454
Partes relacionadas	7	79,275	472,827
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	194,932,221	77,396,061
Pagos anticipados		1,326,913	726,919
Total de activo circulante		400,021,455	126,865,404
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	22,650,541	21,630,229
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	9,637,239	21,840,000
Mobiliario y equipo, neto		441,199	108,122
Propiedades de inversión	10	3,603,928,989	1,945,865,469
Total de activo no circulante		3,636,657,968	1,989,443,820
Total Activo		\$ 4,036,679,423	2,116,309,224
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	11	\$ 74,729,831	44,360,000
Proveedores y acreedores diversos		9,130,523	10,655,484
Provisiones y pasivos acumulados		3,390,910	1,548,235
Partes relacionadas	7	32,972,678	36,945,499
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Total de pasivo circulante		120,416,147	93,701,423
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	477,141,185	305,017,290
Total Pasivo		597,557,332	398,718,713
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	2,380,206,672	1,053,820,031
Utilidades retenidas		1,058,915,419	663,770,480
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,439,122,091	1,717,590,511
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,036,679,423	2,116,309,224

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados
Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018
(Pesos)

	Nota	Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 89,382,735	124,431,095	37,765,275	35,215,706
Servicios		-	19,270,509	-	3,491,114
Otros		5,504,490	59,901,285	1,681,438	56,132,044
Total de ingresos		94,887,225	203,602,889	39,446,713	94,838,864
Gastos generales:					
Operativos		24,869,040	46,596,438	9,754,522	12,689,730
Comisiones y honorarios	7	16,106,826	13,795,438	5,010,294	5,663,787
Predial		1,329,342	3,654,657	156,056	1,715,273
Arrendamiento		-	6,515,662	-	1,137,452
Depreciación		31,850	355,042	23,965	101,806
Otros		1,295,136	125,921,191	136,909	69,850,317
Total de gastos generales		43,632,193	196,838,428	15,081,746	91,158,365
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	352,583,413	132,678,027	352,583,413	10,419,811
Utilidad de operación		403,838,444	139,442,489	376,948,380	14,100,310
Ingresos financieros:					
Gasto por intereses		(17,287,436)	(832,513)	(16,291,542)	(302,158)
Ingreso por intereses		8,593,931	4,678,071	5,381,919	1,793,195
Costo financiero del plan de beneficios definidos		-	-	-	173,142
(Costo) Ingreso financiero, neto		(8,693,505)	3,845,558	(10,909,623)	1,664,179
Utilidad neta consolidada		\$ 395,144,939	143,288,047	366,038,757	15,764,489

**Estados de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso Consolidados Intermedios Condensados
Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
Efecto de desincorporación de subsidiarias		(413,810,220)	(276,144,528)	(673,239)	(690,627,987)	(69,868,663)	(760,496,650)
Aumento al patrimonio por Oferta Pública Inicial		270,861,790	-	-	270,861,790	-	270,861,790
Efecto de capitalización de gastos por Oferta Pública Inicial		(11,910,784)	-	-	(11,910,784)	-	(11,910,784)
Utilidad neta consolidada		-	143,288,047	-	143,288,047	-	143,288,047
Saldos al 30 de septiembre de 2018		1,053,820,031	633,920,658	-	1,687,740,689	-	1,687,740,689
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	1,326,386,641	-	-	1,326,386,641	-	1,326,386,641
Utilidad neta consolidada		-	395,144,939	-	395,144,939	-	395,144,939
Saldos al 30 de septiembre de 2019	12	\$ 2,380,206,672	1,058,915,419	-	3,439,122,091	-	3,439,122,091

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Intermedios Condensados Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2019 y 2018 (Pesos)

Nota	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta acumulada del período	\$ 395,144,939	\$ 143,288,047
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	31,850	355,042
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	10 (352,583,413)	(132,678,027)
Impuestos a la utilidad	-	84,814,154
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(78,185,383)
Intereses a favor	(8,593,931)	(4,678,071)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	17,287,436	832,513
Subtotal	51,286,881	13,748,275
Cuentas por cobrar, neto	(3,476,902)	(21,071,481)
Cuentas por cobrar a largo plazo	12,202,761	-
Partes relacionadas	(3,579,269)	4,714,585
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	(117,536,160)	7,026,157
Otras cuentas por cobrar	-	(8,001,842)
Pagos anticipados	(599,994)	6,580,902
Proveedores y acreedores diversos	(1,524,961)	(27,039,103)
Provisiones y pasivos acumulados	1,843,037	(21,028,879)
Participación de los trabajadores en la utilidad	-	(3,722,577)
Depósitos en garantía	-	(1,097,463)
Otros activos	-	223,727
Anticipos de clientes	-	(11,874,735)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(61,384,607)	(61,542,434)
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(252,379,657)	(199,510,164)
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(364,927)	-
Recursos de la venta de propiedades de inversión	-	90,000,000
Intereses cobrados	8,593,931	4,678,071
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(244,150,653)	(104,832,093)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento	(301,127,750)	(166,374,527)
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso	286,924,910	87,960,462
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11 250,000,000	200,000,000
Pago del principal del crédito	11 (57,020,000)	(19,545,000)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11 (4,125,355)	(3,444,793)
Gastos por colocación de CBFÍ's	-	(11,910,784)
Intereses pagados	(17,287,436)	(832,513)
Efectivo restringido	11 (1,020,312)	(32,916,228)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	457,471,807	219,311,144
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	151,936,547	52,936,617
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del periodo	47,296,143	42,775,622
Al final del periodo	\$ 199,232,690	\$ 95,712,239
Transacciones que no requirieron efectivo:		
Aportación de inmuebles a cambios de CBFÍ's emitidos	1,039,461,731	

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 (CBFIs) 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")

El 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 septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y por los nueve y tres terminados al 30 de septiembre 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) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles de los cinco que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dichos inmuebles fue 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.
- b) El 29 de agosto de 2019 FIBRA Storage anunció la puesta en circulación de 67.5 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 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", "P\$" 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 con 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 CBFI-

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

(e) Patrimonio-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integran como sigue:

		30/09/2019	31/12/2018
Fondo Fijo	\$	50,000	41,000
Efectivo		14,144,479	16,807,519
Inversiones		185,038,211	30,447,624
	\$	199,232,690	47,296,143

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

(6) Utilidad por CBFI -

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso mantiene en circulación 186,128,678 CBFIs y 13,871,322 CBFIs en tesorería.

(7) Saldos y 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 razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por administración base por los nueve y tres meses terminados es de \$5,366,523 y \$1,865,793, respectivamente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por desarrollo por los nueve y tres meses terminados es de \$11,552,827 y \$2,245,707, respectivamente.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto por administración de inmuebles por los nueve y tres meses terminados es de \$16,979,794 y \$ 2,809,564, respectivamente.

Los saldos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se muestran a continuación:

		30/09/2019	31/12/2018
<u>Cuentas por cobrar</u>			
U-Storage de México S. A. de C. V.	\$	79,275	-
LCA Operadora, S.A. de C.V.		-	472,827
	\$	79,275	472,827

		30/09/2019	31/12/2018
<u>Cuentas por pagar</u>			
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$	13,846,129	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		11,367,797	9,691,761
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		4,044,043	1,254,954
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		1,944,979	865,115
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		1,769,730	2,392,589
U-Storage de México, S. A. de C. V.		-	145,416
	\$	32,972,678	36,945,499

(8) Impuestos por recuperar -

Los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	30/09/2019	31/12/2018
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 193,902,424	76,723,726
Impuesto Sobre la Renta retenido	354,852	-
Deudores diversos	674,945	672,335
	\$ 194,932,221	77,396,061

(*) Derivado de la aportación de los cuatro inmuebles se determinó un IVA a favor de \$102 millones, aproximadamente. 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 del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, la compañía no capitalizó intereses.

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

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 septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018, el efecto por revaluación del período fue por \$352,583,413 pesos y \$132,678,027 pesos, respectivamente.

Las variables más importantes sobre las cuales se hizo la revaluación son las siguientes:

- Tasa de descuento: 12.03%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.55%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.98%

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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018 de se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	3T19	4T18
Tranche A*	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		146,790,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	166,600,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		242,337,284	-
TOTAL Saldo					555,727,284	352,610,000
(-) otros costos					(3,856,268)	(3,232,710)
TOTAL Préstamos Bancarios					551,871,016	349,377,290
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(74,729,831)	(44,360,000)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					477,141,185	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.

Al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018, el Fideicomiso mantiene \$22,650,541 y \$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 de 2018, el Fideicomiso adquirió un instrumento denominado "cap" que limita la tasa de interés interbancaria de equilibrio ("TIIE") a un strike de 9%, este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado.

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

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018.

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

(12) Aportaciones al Fideicomiso

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total de aportaciones al patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2019 asciende a \$2,380,206,672 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del 2019. El precio de dichos inmuebles fue 67'497,515 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de \$1,039,461,731.
- b) Mediante un Aviso Corporativo de fecha 27 de mayo del 2019 se notificó la colocación de 6'217,532 CBFIs del remanente de CBFIs objeto del Derecho de Adquisición Preferente, dando un total de efectivo de \$95,749,993.
- c) 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 CBFIs entre los Tenedores, dando un total de efectivo de \$191,169,917.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso tiene compromisos los cuales se relevan a la nota 11.

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no auditados al tercer trimestre de 2019 y 201

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

	Montos históricos consolidados (9M19)	Ajustes proforma	Información proforma (9M19)	Montos históricos consolidados (9M18)	Ajustes proforma	Información proforma (9M18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 89,382,735	63,452,357	152,835,092	124,431,095	(7,354,246)	117,076,849
Servicios	-	-	-	19,270,509	(19,270,509)	-
Otros	5,504,490	(864,036)	4,640,454	59,901,285	(55,557,897)	4,343,389
Total de ingresos	94,887,225	62,588,321	157,475,546	203,602,889	(82,182,652)	121,420,238
Gastos generales:						
Operativos	24,869,040	13,265,937	38,134,977	46,596,438	(9,434,063)	37,162,376
Comisiones y honorarios	16,106,826	(13,603,015)	2,503,811	13,795,438	(4,297,952)	9,497,486
Predial	1,329,342	1,015,879	2,345,220	3,654,657	(1,110,488)	2,544,169
Arrendamiento	-	-	-	6,515,662	(6,515,662)	-
Depreciación	31,850	47,793	79,642	355,042	(210,890)	144,152
Otros	1,295,136	273,972	1,569,108	125,921,191	(122,998,077)	2,923,114
Total de gastos generales	43,632,193	1,000,564	44,632,758	196,838,428	(144,567,131)	52,271,296
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	-	352,583,413	132,678,027	-	132,678,027
Utilidad de operación	403,838,444	61,587,756	465,426,201	139,442,489	62,384,480	201,826,968
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(17,287,436)	-	(17,287,436)	(832,513)	(1,876,341)	(2,708,854)
Ingreso por intereses	8,593,931	(1,413)	8,592,518	4,678,071	(4,083,536)	594,535
Ingreso financiero, neto	(8,693,505)	15,723,882	(8,694,918)	3,845,558	(5,959,877)	(2,114,319)
Utilidad neta consolidada	395,144,939	61,586,343	456,731,283	143,288,047	56,424,603	199,712,649

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

	Montos históricos consolidados (3T19)	Ajustes proforma	Información proforma (3T19)	Montos históricos consolidados (3T18)	Ajustes proforma	Información proforma (3T18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 37,765,275	16,348,657	54,113,932	35,215,706	(29,807,503)	42,048,281
Servicios	-	-	-	3,491,114	(3,491,114)	-
Otros	1,681,438	(220,546)	1,460,892	56,132,044	(54,073,763)	2,058,281
Total de ingresos	39,446,713	16,128,111	55,574,825	94,838,864	(87,372,380)	44,106,562
Gastos generales:						
Operativos	9,754,522	2,997,633	12,752,155	12,689,730	3,572,512	16,262,242
Comisiones y honorarios	5,010,294	(4,170,742)	839,553	5,663,787	(2,345,264)	3,318,523
Predial	156,056	271,225	427,281	1,715,273	(1,613,467)	101,806
Arrendamiento	-	-	-	1,137,452	(3,397,911)	-
Depreciación	23,965	12,307	36,272	101,806	(92,226)	58,944
Otros	136,909	(39,705)	97,204	69,850,317	(69,477,335)	372,982
Total de gastos generales	15,081,746	(929,282)	14,152,465	91,158,365	(73,353,691)	20,114,497
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	352,583,413	-	352,583,413	10,419,811	-	10,419,811
Utilidad de operación	376,948,380	17,057,393	394,005,773	14,100,310	(14,018,689)	34,411,876
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses	(16,291,542)	-	(16,291,542)	(302,158)	(695,983)	(609,164)
Ingreso por intereses	5,381,919	-	5,381,919	1,793,195	(1,384,617)	408,578
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	-	173,142	86,588	-
Ingreso financiero, neto	(10,909,623)	-	(10,909,623)	1,664,179	(1,994,012)	(200,586)
Utilidad neta consolidada	366,038,757	17,057,393	383,096,150	15,764,489	(16,012,701)	34,211,290

**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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 ("CBFIs") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

El Fideicomiso emitió CBFIs 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 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 nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre 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 ("P\$" o "\$"), moneda nacional de México y que también es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la que se presenta dicha información financiera consolidada proforma no auditada.

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

(2) Ajustes proforma-

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

A. Reestructura-

El Fideicomiso realizó la aportación al patrimonio del Fideicomiso de cuatro 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 \$1,039 millones de pesos, representa una adición de 32,864 m² de área bruta rentable (ABR) al Patrimonio de Fibra Storage. Los ajustes proforma no auditados estimados que resultaron una vez que se dé la aportación planeada, y que están siendo reconocidos en la Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada al 30 de septiembre de 2019.
