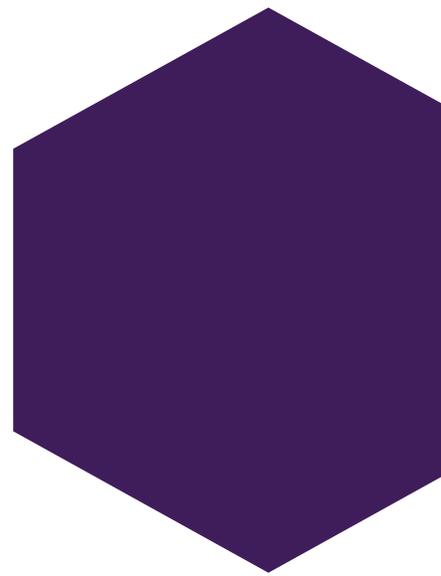
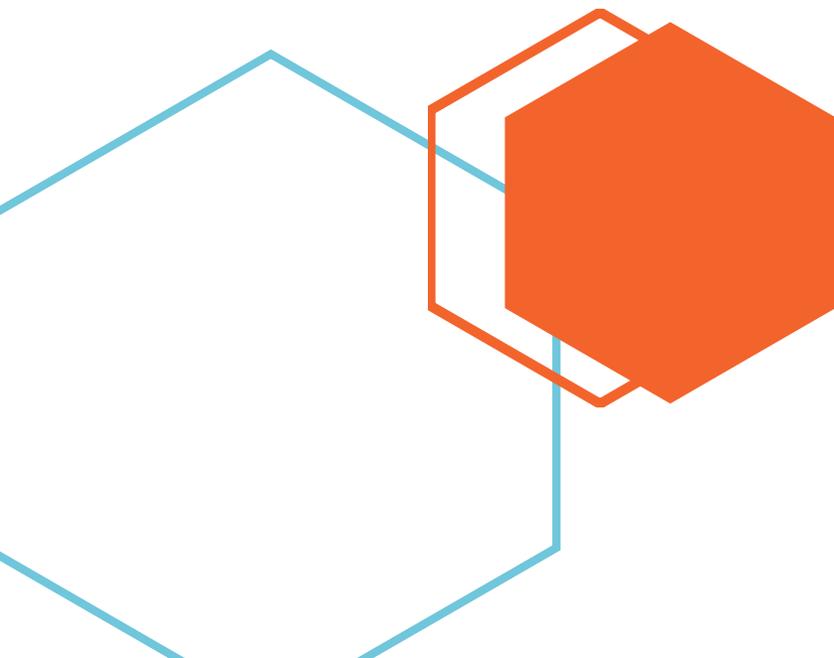




Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Cuarto 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 Condensados <i>Proforma</i> No auditados al cuarto trimestre de 2019	13
Métricas Financieras 4T19 y 2019	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 – 26 de febrero 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 cuarto trimestre de 2019 (“4T19”).

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 tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados (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 auditados; se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representa los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente. Dicha información se preparó con base en los estados financieros consolidados históricos del Fideicomiso aplicando los ajustes que se explican en las notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados. Los inversionistas deben leer la siguiente información en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Fibra Storage al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por el periodo de tres meses del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nuestro cuarto trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 15 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 8 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo y una propiedad en construcción, que comenzará a operar el siguiente trimestre.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 4T19 es de 105,091 m², de los cuales 94,178 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 51,036 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 156,127 m².
- Nuestra ocupación terminó en 63.2%, medida sobre el GLA construido, lo cual se compara con 61.8% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual *proforma** del trimestre fue P\$298.6 (+3.1% TsT y +10.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible *proforma* (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$210.6 (-1.5% TsT y +0.7% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$51.6 millones; de manera *proforma*, los ingresos alcanzaron P\$63.2 millones.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) *proforma* para el 4T19 fue de P\$44.9 millones, lo que representa un margen de 71.1% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA *proforma* del trimestre fue de P\$37.6 millones (margen EBITDA 59.6%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) *proforma* cerró el periodo en P\$23.1 millones.
- Durante el trimestre, adquirimos la quinta y última propiedad en operación que aprobó nuestra Asamblea de Tenedores el pasado 19 de febrero de 2019. El método de pago fue mediante la entrega de 12.2 millones de CBFIs.
- En el trimestre se llevó a cabo el avalúo, por un tercero independiente, del portafolio completo, reconociéndose una plusvalía por P\$283 millones.

**Proforma* incluye los efectos de la transacción de cinco propiedades realizada en el 3T19 y 4T19. A lo largo del presente documento se presenta información *proforma* cuando se considera más oportuno.

Mensaje del Director General

CERRAMOS EL AÑO DE MANERA SÓLIDA, NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO SE REFORZÓ Y ESTÁ LISTO PARA LA NUEVA ETAPA DE CRECIMIENTO DE NUESTRA ORGANIZACIÓN.

Quisiera agradecer a nuestros colaboradores, inversionistas, proveedores y acreedores, ya que sin ellos hubiera sido imposible terminar el 2019 de esta manera tan satisfactoria. Les comparto que durante el cuarto trimestre adquirimos una propiedad en operación, con lo cual llegamos a quince; nuestro portafolio en estabilización continúa conforme a nuestro plan. Respecto a nuestro capital humano, seguimos reforzando al equipo directivo y nos sentimos listos para los siguientes pasos en nuestra estrategia.

Completamos la adquisición de nuestro portafolio de 5 propiedades. A finales de diciembre logramos la adquisición de la quinta propiedad que fue aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero de 2019. Dicha propiedad, denominada Lindavista (Vallejo), fue pagada con 12.2 millones de CBFIs que ya estaban emitidos en nuestra tesorería.

Equipo listo para los nuevos retos. En noviembre se incorporó al equipo de nuestro Administrador un nuevo Director de Operaciones que reforzará nuestro vehículo en su camino de crecimiento.

El portafolio continúa estabilizándose. Para nosotros es muy relevante mostrar la solidez con la que nuestros activos evolucionan de una fase de apertura a un proceso de estabilización y consolidación, lo cual es esencialmente nuestra tesis de inversión. En este tenor, nuestra ocupación de portafolio creció de 61.8% en el 3T19 a 63.2% al cierre del año — incrementamos nuestros metros rentados en 4,229 respecto al trimestre anterior.

Continuamos con nuestro plan de desarrollo. 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, nos sentimos positivos y estimamos reestablecer nuestra inversión de recursos en el muy corto plazo. Eso no impide que siempre estemos buscando formas de invertir de manera prudente y acreciente nuestros recursos.

Nuestra rentabilidad se desempeña acorde con nuestro crecimiento. Ahora que el 90% nuestro portafolio construido se encuentra operando (y del portafolio operativo, el 42% está estabilizado) nuestra estrategia de *revenue management* se ha enfocado en la maximización de tarifa bodega por bodega que se ve reflejado en el crecimiento en nuestros ingresos proforma del trimestre.

Finalmente quisiera terminar haciendo un breve resumen de lo que hemos logrado en 2019:

- Tenemos más metros operando que en cualquier otro estatus en una proporción de 1.5:1 (incluyendo área potencial).
- Del total de metros operando bajo la marca U-Storage, más del 65% está dentro de la FIBRA.
- Durante el año, logramos rentar 6,346 m^{2*} en nuestras sucursales.
- Nuestro NOI y EBITDA del año (proforma) crecieron 28.2 y 17.9% respectivamente contra el mismo periodo del año pasado.

Estos hitos son sólo una pequeña muestra de lo que pretendemos lograr en el futuro cercano. Muchas gracias por acompañarme nuevamente en este año, que fue sólo un paso más de un largo y emocionante porvenir.

Diego Isita Portilla
Director General, Fibra Storage

*metros netos sobre el portafolio al final del periodo. Incluye números proforma.

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	4T19	3T19	4T18	Δ% TsT (4T19 vs. 3T19)	Δ% AsA (4T19 vs. 4T18)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	51,621,284	39,446,713	24,393,424	30.9%	111.6%
NOI	34,410,775	29,536,135	17,757,695	16.5%	93.8%
EBITDA	27,068,438	24,388,932	11,645,582	11.0%	132.4%
FFO	12,565,861¹	13,479,309 ¹	11,825,675 ¹	-6.8%	6.3%
Utilidad Neta	295,081,477	366,038,757	29,849,823	-19.4%	888.6%

¹En el 4T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$12.5 millones. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dicho periodo. En el 3T19 y 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Posición Financiera	4T19	3T19	4T18	Δ% TsT (4T19 vs. 3T19)	Δ% AsA (4T19 vs. 4T18)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	114,543,902	199,232,690	47,296,143	-42.5%	142.2%
Impuestos por recuperar	205,983,661	194,932,221	77,396,061	5.7%	166.1%
Propiedades de Inversión	4,074,130,000	3,603,928,989	1,945,865,469	13.0%	109.4%
Total Activo	4,439,715,424	4,036,679,423	2,116,309,224	10.0%	109.8%
Deuda Financiera (Saldo)	537,801,072	555,727,284	352,610,000	-3.2%	52.5%
Patrimonio Mayoritario	3,871,819,666	3,439,122,091	1,717,590,511	12.6%	125.4%

Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	4T19	4T18	Δ% AsA (4T19 vs. 4T18)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	63,153,430	51,525,764	22.6%
NOI	44,915,344	35,024,634	28.2%
EBITDA	37,610,976	31,890,329	17.9%
FFO	23,108,399¹	32,070,422 ¹	-27.9%*
Utilidad Neta	305,624,015	66,942,007	356.6%

¹En el 4T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$12.5 millones. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dicho periodo. En el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Información Proforma Acumulada

Indicadores Financieros	12M19	12M18	Δ% AsA (12M19 vs. 12M18)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	230,982,434	182,451,339	26.6%
NOI	170,661,262	123,183,261	38.5%
EBITDA	149,277,320	103,015,219	44.9%
FFO	126,081,238¹	102,368,785 ²	23.2%*
Utilidad Neta	712,817,724	315,303,303	126.1%

¹Durante 2018 y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$26.5 millones y P\$26.5, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por 21 propiedades, de las cuales 15 se encuentran operando (siete están estabilizadas y ocho por estabilizar); una propiedad se encuentra en construcción y cinco son terrenos.

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
21	Lindavista (antes "Vallejo")	Estabilizada	CDMX

Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 156,127 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo. Durante el trimestre adquirimos la última propiedad (Lindavista) de las cinco que fueron aprobadas por nuestra Asamblea de Tenedores en febrero pasado.

Nuestras Propiedades de Inversión al 4T19 están valuadas en P\$4,074 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que dentro de nuestro portafolio, P\$297 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Portafolio Operativo

Al cierre del trimestre teníamos 15 propiedades en operación: siete estabilizadas y ocho en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m ²).	105,091	104,567	92,411	92,575	86,604	21.3%	0.5%
GLA Disponible (m ²).	94,178	89,219	83,839	82,318	78,017	20.7%	5.6%
GLA Ocupado (m ²).	66,422	65,862	63,542	62,279	60,079	10.6%	0.9%
Move Ins (m ²)	9,275	9,744	9,588	10,461	8,841	4.9%	-4.8%
Move Ins netos (m ²)	881	2,599	1,337	2,623	1,823	21.3%	0.5%
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁶⁾	63.2%	63.0%	68.8%	67.3%	69.4%	- 617 pbs	22 pbs
Bodegas Disponibles	11,070	11,074	9,519	9,531	8,296	33.4%	0.0%
Bodegas Ocupadas	6,510	6,251	5,981	5,790	5,525	17.8%	4.1%
Move Ins (Bodegas)	956	968	860	945	801	19.4%	-1.2%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	58.8%	56.4%	62.8%	60.7%	66.6%	- 779 pbs	236 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	298.6	289.6	281.3	277.4	271.5	10.0%	3.1%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	210.6	213.8	213.2	209.9	209.1	0.7%	-1.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	19,836	19,076	17,873	17,276	16,314	21.6%	4.0%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	64,891	60,561	55,803	55,564	52,823	22.8%	7.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	339.7	318.5	289.8	284.2	284.0	19.6%	6.7%

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.

(6) Ocupación: m² ocupados / m² construidos. La ocupación calculada sobre el GLA disponible para el 4T19 es de 70.5%.

Mezcla de Clientes

Terminamos el cuarto trimestre con 6,510 clientes en la FIBRA. El 79.1% 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 24.8 meses, comparado con 24 meses del trimestre anterior. La propiedad denominada Lindavista es la que explica la mayor parte del cambio, al tiempo que nuestro portafolio continúa madurando (la vida promedio ponderada de nuestro activos es 52.8 meses).

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 881 m² (*proforma*). Observamos una salida (move-out) del portafolio de 4.7% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra está dentro de nuestros parámetros históricos en torno al 5% mensual.

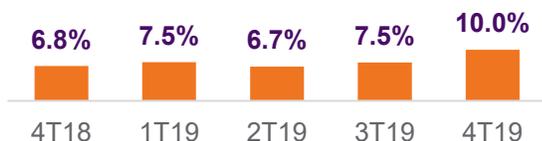
CAPEX

Durante el 4T19 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$0.3 millones.

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

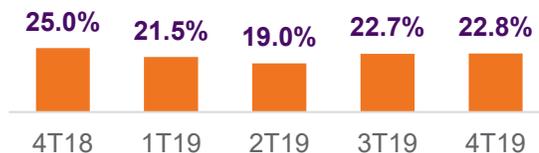
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

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



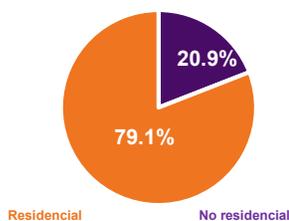
Gráfica 2 - Facturación Portafolio Operativo

Δ% AsA en Facturación del Portafolio Operativo - Proforma



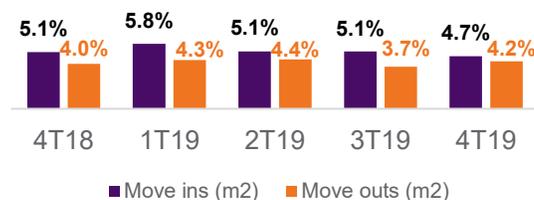
Gráfica 3 - Mezcla clientes

Clientes que ingresaron en el 4T19



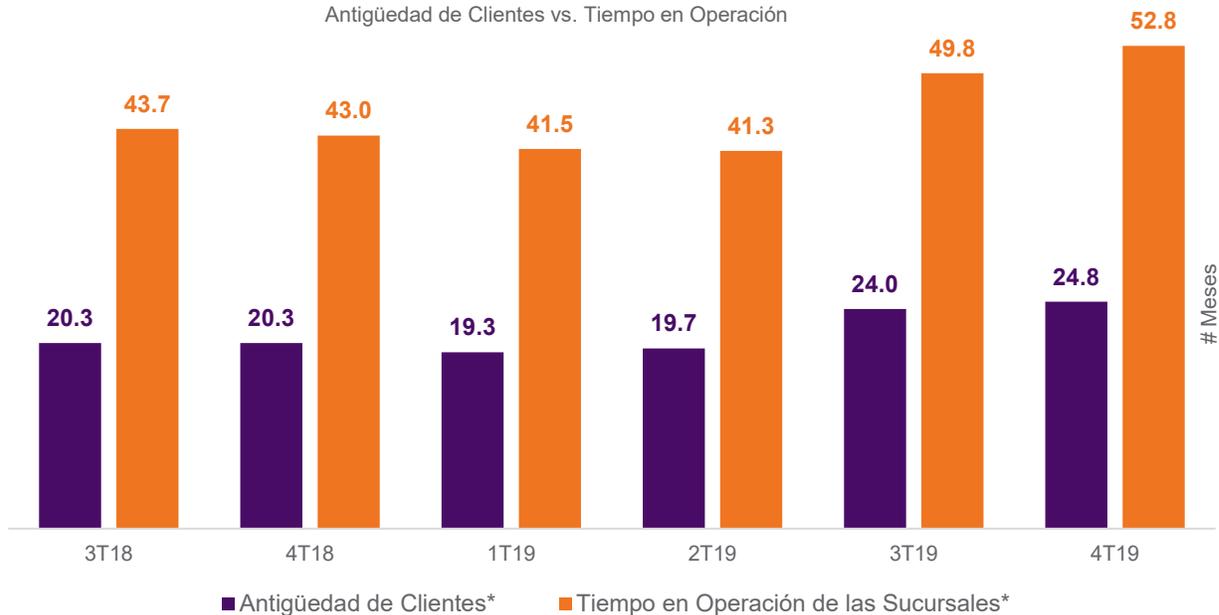
Gráfica 4 - Absorción

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



Gráfica 5 - Antigüedad de Clientes

Antigüedad de Clientes vs. Tiempo en Operación



*Promedio ponderado por GLA. Cifras históricas.

Portafolio Mismas Propiedades

Desde el trimestre anterior, incluimos nuestra 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 4T19 representan 33,940 m² de GLA disponible:

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

	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	33,940	33,738	33,818	33,861	34,134	-0.6%	0.6%
GLA Disponible (m ²).	33,940	33,738	33,818	33,861	33,861	0.2%	0.6%
GLA Ocupado (m ²).	28,148	28,647	28,675	29,141	28,762	-2.1%	-1.7%
Move Ins (m ²)	2,360	2,572	2,933	3,757	3,003	-21.4%	-8.2%
Move Ins netos (m ²)	-392	-50	-406	545	370	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP)	82.9%	84.9%	84.8%	86.1%	84.3%	-133 pbs	-198 pbs
Bodegas Disponibles	2,962	2,967	2,969	2,955	2,953	0.3%	-0.2%
Bodegas Ocupadas	2,509	2,535	2,519	2,551	2,509	0.0%	-1.0%
Move Ins (Bodegas)	211	248	254	322	272	-22.4%	-14.9%
Ocupación Bodegas (% - FdP)	84.7%	85.4%	84.8%	86.3%	85.0%	-26 pbs	-73 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	300.6	294.0	287.2	281.6	275.8	9.0%	2.3%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	249.3	249.6	243.5	242.4	234.3	6.4%	-0.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	8,462	8,423	8,235	8,207	7,933	6.7%	0.5%
Facturación ('000 MXN) ⁽⁴⁾	27,467	26,127	24,688	25,653	24,647	11.4%	5.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁵⁾	338.0	314.9	291.5	290.5	281.0	20.3%	7.3%

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

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

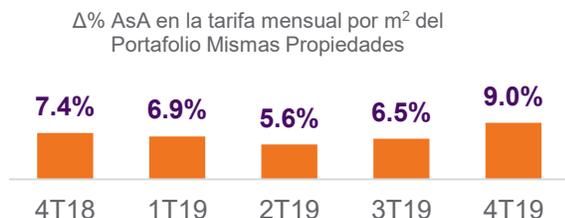
(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

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

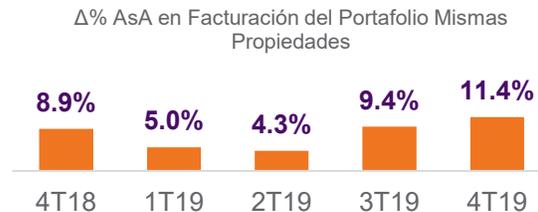
(4) Facturación: Incluye pagos anticipados, comisiones, accesorios, seguros y costos de traslado.

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

Gráfica 6 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 7 – Facturación Portafolio Mismas Propiedades



Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 51,036 m², una vez completado representará un incremento de 48.6% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,913 m² que a pesar de estar contruidos (Core & Shell) no están en posibilidad de ser rentados como minibodegas aún.

Esperamos el cumplimiento de nuestro plan de desarrollo a finales de 2021. Estimamos un CAPEX de P\$646.1 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo y ninguna propiedad se integró al Portafolio Operativo. La propiedad denominada “Palo Solo” está prácticamente lista para empezar operaciones el siguiente trimestre.

Durante el trimestre erogamos P\$31.1 millones de caja para nuestro Portafolio en Desarrollo (“CAPEX de desarrollo”).



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	4T19*	3T19*	2T19	1T19	4T18
Precio de CBFI (P\$)	15.40	15.50	15.40	15.44	15.40
CBFIs en circulación	198,314,279	186,128,678	118,631,163	100,000,000	100,000,000
CBFIs en tesorería	1,685,721	13,871,322	81,368,837	100,000,000	100,000,000
FFO* por CBFI (P\$)	0.06	0.07	0.15	0.11	0.12
NAV por CBFI ¹ (P\$)	18.6	17.6	17.2	17.0	16.6
P/BV	0.79x	0.84x	0.88x	0.88x	0.90x

Cifras históricas

¹ 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 y 4T19 todos los intereses se reflejaron como gasto, mientras que en los trimestres anteriores se capitalizaban parcialmente, por lo que el FFO no es comparable. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Indicadores*	4T19	3T19	2T19	1T19	4T18	$\Delta\%$ TsT (4T19 vs. 3T19)	$\Delta\%$ AsA (4T19 vs. 4T18)
GLA Construido (m ²)	105,091	100,654	57,540	57,702	51,460	4.4%	104.2%
GLA Disponible (m ²)	94,178	85,306	48,969	47,444	43,146	10.4%	118.3%
Total Estabilizada (m ²)	44,363	40,248	9,370	9,413	9,413	10.2%	371.3%
Total Por estabilizar (m ²)	60,728	60,406	48,170	48,289	42,047	0.5%	44.4%
GLA Ocupado (m ²)	66,422	62,193	33,143	31,641	29,644	6.8%	124.1%
Ocup. Estabilizada (m ²)	37,675	34,588	8,030	8,275	8,089	8.9%	365.8%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	28,748	27,605	25,113	23,366	21,555	4.1%	33.4%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	63.2%	61.8%	57.6%	54.8%	57.6%	142 pbs	560 pbs
Ocupación (% - Unidades)	58.8%	58.8%	61.6%	59.3%	65.2%	1 pbs	-639 pbs
Tarifa promedio (P\$ - FdP)	300.3	295.7	278.0	272.2	265.9	1.6%	12.9%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽²⁾	211.8	215.6	188.2	181.5	182.7	-1.8%	15.9%

*Cifras históricas

(1) Ocupación: m² ocupados / m² construidos. La ocupación calculada sobre el GLA disponible para el 4T19 es de 70.5%.

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

Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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 Cuarto Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- Con fecha 28 de octubre de 2019, FIBRA Storage anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre del 2019. [Ver.](#)
- El 6 de noviembre de 2019, FIBRA Storage anunció movimientos en el equipo directivo de su Administrador. [Ver.](#)
- El 5 de diciembre de 2019, FIBRA Storage informó sobre el reenvío de información trimestral y anual. [Ver.](#)
- El 11 y 20 de diciembre de 2019, derivado de la cuarta modificación al contrato de fideicomiso, FIBRA Storage informó sobre la actualización y canje del Título de inscripción de sus certificados. [Ver \(11/2\).](#) [Ver \(20/2\).](#)
- Con fecha 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación del quinto inmueble aprobado por su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso [Ver.](#)

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

Con posterioridad al cierre del trimestre la Compañía anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 21 de enero de 2020, FIBRA Storage anunció la sustitución de su representante común. [Ver.](#)

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

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

contacto@fibrastorage.com.mx

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

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

Estados de Resultados Consolidados Proforma no Auditados
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (2019)	Ajustes proforma	Información proforma (2019)	Montos históricos consolidados (2018)	Ajustes proforma	Información proforma (2018)	Variación proforma	Δ% 2019P vs. 2018P
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 141,152,725	80,785,836	221,938,561	146,252,608	27,828,204	174,080,812	47,857,749	27.5%
Otros	5,355,784	3,688,089	9,043,873	82,527,364	(74,156,837)	8,370,527	673,346	8.0%
Total de ingresos	146,508,509	84,473,925	230,982,434	248,706,237	(66,254,898)	182,451,339	48,531,095	26.6%
Gastos generales:								
Operativos	41,577,277	15,482,394	57,059,671	79,958,914	(24,371,606)	55,587,308	1,472,363	2.6%
Comisiones y honorarios	21,770,522	(4,138,239)	17,632,283	17,292,905	1,288,280	18,581,185	(948,902)	-5.1%
Predial	1,830,091	1,413,410	3,261,501	7,158,146	(3,477,376)	3,680,770	(419,269)	-11.4%
Arrendamiento	-	-	-	6,849,864	(6,849,864)	-	-	0%
Depreciación	58,985	-	58,985	527,199	(378,638)	148,561	(89,576)	-60.3%
Otros	2,986,764	764,895	3,751,659	24,014,082	(22,427,225)	1,586,857	(2,164,802)	136.4%
Total de gastos generales	68,223,639	13,540,460	81,764,099	135,801,110	(56,216,429)	79,584,681	2,179,417	2.7%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	586,795,471	-	586,795,471	145,693,330	67,398,749	213,083,079	373,712,392	175.4%
Utilidad de operación	665,080,341	70,933,465	736,013,806	258,598,457	57,351,280	315,949,737	420,064,070	133.0%
Ingresos financieros:								
Gasto por intereses ¹	(32,292,617)	-	(32,292,617)	(1,663,261)	-	(1,663,261)	(30,629,356)	1,842%
Ingreso por intereses	9,096,535	-	9,096,535	1,016,827	-	1,016,827	8,079,708	794.6%
Ingreso financiero, neto	(23,196,082)	-	(23,196,082)	(646,434)	-	(646,434)	(22,549,648)	3,488%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	641,884,259	70,933,465	712,817,724	257,952,023	57,351,280	315,303,303	397,514,422	126.1%
Impuestos a la utilidad	-	-	-	84,814,154	(84,814,154)	-	-	0%
Utilidad neta consolidada	641,884,259	70,933,465	712,817,724	173,137,869	142,165,434	315,303,303	397,514,422	126.1%

¹Durante 2018 y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$26.5 millones y P\$26.5, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no Auditados
Por los periodos de tres meses del 1 de octubre al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (4T19)	Ajustes proforma	Información proforma (4T19)	Montos históricos consolidados (4T18)	Ajustes proforma	Información proforma (4T18)	Variación proforma	Δ% 4T19P vs. 4T18P
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 50,061,692	11,449,941	61,511,663	23,530,381	26,044,503	49,574,884	11,936,749	24.1%
Otros	1,559,592	82,205	1,641,797	863,043	1,087,837	1,950,880	(309,083)	-15.8%
Total de ingresos	51,621,284	11,532,146	63,153,430	24,393,424	27,132,340	51,525,764	11,627,666	22.6%
Gastos generales:								
Operativos	16,709,760	1,136,916	17,846,676	5,499,128	10,744,386	16,243,514	1,603,162	9.9%
Comisiones y honorarios	5,650,876	(469,745)	5,181,131	5,062,989	(2,343,393)	2,719,596	2,461,535	90.5%
Predial	500,749	(109,339)	391,410	1,136,601	(878,985)	257,616	133,794	51.9%
Depreciación	27,135	-	27,135	17,236	-	17,236	9,899	57.4%
Otros	1,691,461	431,776	2,123,237	1,049,124	(634,415)	414,709	1,708,528	412.0%
Total de gastos generales	24,579,981	989,608	25,569,589	12,765,078	6,887,593	19,625,671	5,916,918	30.1%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	282,542,751	-	282,542,751	18,041,384	16,847,437	34,888,821	247,653,930	709.8%
Utilidad de operación	309,584,054	10,542,538	320,126,592	29,669,730	37,092,184	66,761,914	253,364,930	379.5%
Ingresos financieros:								
Gasto por intereses ¹	(15,005,504)	-	(15,005,504)	(178,017)	-	(178,017)	(14,827,487)	8,329%
Ingreso por intereses	502,927	-	502,927	358,110	-	358,110	144,817	40.4%
Ingreso financiero, neto	(14,502,577)	-	(14,502,577)	180,093	-	180,093	(14,682,670)	-8,153%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	10,542,538	305,624,015	29,849,823	37,092,184	66,942,007	238,682,008	356.6%

¹En el 4T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$12.5 millones. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dicho periodo. En el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Comparativos 4T, 3T, 2T y 1T 2019 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (4T19)	Montos históricos consolidados (3T19)	Montos históricos consolidados (2T19)	Montos históricos consolidados (1T19)	Variación (4T19 vs. 3T19)	Δ% (4T19 vs. 3T19)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 50,061,692	37,765,275	26,092,387	25,513,762	12,296,417	32.6%
Otros	1,559,592	1,681,438	2,692,209	1,135,112	(121,846)	-7.2%
Total de ingresos	51,621,284	39,446,713	28,784,596	26,648,874	12,174,571	30.9%
Gastos generales:						
Operativos	16,709,760	9,754,522	7,638,165	7,468,347	6,955,238	71.3%
Comisiones y honorarios	5,650,876	5,010,294	4,790,405	6,306,126	640,582	12.8%
Predial	500,749	156,056	444,526	728,760	344,693	220.9%
Depreciación	27,135	23,965	7,885	-	3,170	13.2%
Otros	1,691,461	136,909	494,531	663,695	1,554,552	1136%
Total de gastos generales	24,579,981	15,081,746	13,375,512	15,166,928	9,498,235	63.0%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466	(70,040,662)	-19.9%
Utilidad de operación	309,584,054	376,948,380	28,304,433	35,234,412	(67,364,326)	-17.9%
Ingresos financieros:						
Gasto por intereses ¹	(15,005,504)	(16,291,542)	(566,249)	(429,644)	1,286,038	-7.9%
Ingreso por intereses	502,927	5,381,919	3,079,390	133,582	(4,878,992)	-90.7%
Costo financiero del plan de beneficios definidos	-	-	6,218	(7,178)		N.A.
Ingreso financiero, neto	(14,502,577)	(10,909,623)	2,519,359	(303,240)	(3,592,954)	32.9%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	366,038,757	30,823,792	34,931,172	(70,957,280)	-19.4%

¹En el 1T19 y 2T19 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$10.7 y P\$14.8 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En el 3T19 y 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Métricas Financieras 4T19 y 2019

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

Por los períodos trimestrales del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	4T19	4T18	4T19	4T18
Total de ingresos	51,621,284	24,393,424	63,153,430	51,525,764
(-) Gastos operativos	16,709,760	5,499,128	17,846,676	16,243,514
(-) Gasto predial	500,749	1,136,601	391,410	257,616
Ingreso Operativo Neto (NOI)	34,410,775	17,757,695	44,915,344	35,024,634
<i>Margen NOI</i>	66.7%	72.8%	71.1%	68.0%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	29,849,823	305,624,015	66,942,007
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	282,542,751	18,041,384	282,542,751	34,888,821
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto ¹	(14,502,577)	180,093	(14,502,577)	180,093
(+) Depreciación	27,135	17,236	27,135	17,236
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	27,068,438	11,645,582	37,610,976	31,890,329
<i>Margen EBITDA</i>	52.4%	47.7%	59.6%	61.9%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	29,849,823	305,624,015	66,942,007
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	282,542,751	18,041,384	282,542,751	34,888,821
(+) Depreciación	27,135	17,236	27,135	17,236
Fondos de las Operaciones (FFO)	12,565,861	11,825,675	23,108,399	32,070,422
<i>Margen FFO</i>	24.3%	48.5%	36.6%	62.2%
Total de ingresos	51,621,284	24,393,424	63,153,430	51,525,764
(-) Gastos de las propiedades	17,210,509	6,635,729	18,238,086	16,501,130
Ingreso Operativo Neto (NOI)	34,410,775	17,757,695	44,915,344	35,024,634
<i>Margen NOI</i>	66.7%	72.8%	71.1%	68.0%
(-) Gastos corporativos	7,342,337	6,112,113	7,304,368	3,134,305
EBITDA	27,068,438	11,645,582	37,610,976	31,890,329
<i>Margen EBITDA</i>	52.4%	47.7%	59.6%	61.9%
(-) Gastos de financiamiento ¹	14,502,577	(180,093)	14,502,577	(180,093)
Fondos de las Operaciones (FFO)	12,565,861	11,825,675	23,108,399	32,070,422
<i>Margen FFO</i>	24.3%	48.5%	36.6%	62.2%

¹En el 4T18 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$12.5 millones. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dicho periodo. En el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	4T19	3T19	2T19	1T19
Total de ingresos	51,621,284	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	16,709,760	9,754,522	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	500,749	156,056	444,526	728,760
Ingreso Operativo Neto (NOI)	34,410,775	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	66.7%	74.9%	71.9%	69.2%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto ¹	(14,502,577)	(10,909,623)	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	27,135	23,965	7,885	-
(+) Otros	-	-	1,203,914	-
EBITDA	27,068,438	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	52.4%	61.8%	57.8%	43.1%
Utilidad neta consolidada	295,081,477	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+) Depreciación	27,135	23,965	7,885	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	12,565,861	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	24.3%	34.2%	62.3%	41.9%
Total de ingresos	51,621,284	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos de las propiedades	17,210,509	9,910,578	8,082,691	8,197,107
Ingreso Operativo Neto (NOI)	34,410,775	29,536,136	20,701,905	18,451,767
<i>Margen NOI</i>	66.7%	74.9%	71.9%	69.2%
(-) Gastos corporativos	7,342,337	5,147,204	4,074,804	6,976,999
EBITDA	27,068,438	24,388,932	16,627,101	11,474,768
<i>Margen EBITDA</i>	52.4%	61.8%	57.8%	43.1%
(-) Gastos de financiamiento ¹	14,502,577	10,909,623	(1,309,227)	296,062
Fondos de las Operaciones (FFO)	12,565,861	13,479,309	17,936,328	11,178,706
<i>Margen FFO</i>	24.3%	34.2%	62.3%	41.9%

¹En el 1T19 y 2T19 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$10.7 y P\$14.8 millones, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En el 3T19 y 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Por el periodo de doce meses al 31 de diciembre 2019 y 2018 (históricos y *proforma*)

	Histórico	<i>Proforma</i>	Histórico	<i>Proforma</i>
	2019	2019	2018	2018
Total de ingresos	146,508,509	230,982,434	248,706,237	182,451,339
(-) Gastos operativos	41,577,277	57,059,671	79,958,914	55,587,308
(-) Gasto predial	1,830,091	3,261,501	7,158,146	3,680,770
Ingreso Operativo Neto (NOI)	103,101,141	170,661,262	161,589,146	123,183,261
<i>Margen NOI</i>	70.4%	73.9%	65.0%	67.6%
Utilidad neta consolidada	641,884,259	712,817,724	173,137,869	315,303,303
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	586,795,471	586,795,471	149,693,330	213,083,079
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto ¹	(23,196,082)	(23,196,082)	(646,434)	(646,434)
(+) Depreciación	58,985	58,985	527,199	148,561
(+) Otros	-	-	-	-
EBITDA	78,343,855	149,277,320	28,618,172	103,015,219
<i>Margen EBITDA</i>	53.5%	64.6%	11.5%	56.5%
Utilidad neta consolidada	641,884,259	712,817,724	173,137,869	315,303,303
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	586,795,471	586,795,471	149,693,330	213,083,079
(+) Depreciación	58,985	58,985	527,199	148,561
Fondos de las Operaciones (FFO)	53,447,773	126,081,238	27,971,738	102,368,785
<i>Margen FFO</i>	37.6%	54.6%	11.2%	56.1%
Total de ingresos	146,508,509	230,982,434	248,706,237	182,451,339
(-) Gastos de las propiedades	43,407,368	60,321,172	87,117,060	59,268,078
Ingreso Operativo Neto (NOI)	103,101,141	170,661,262	161,589,177	123,183,261
<i>Margen NOI</i>	70.4%	73.3%	65.0%	67.5%
(-) Gastos corporativos	24,757,286	21,383,942	132,971,005	20,168,042
EBITDA	78,343,855	149,277,320	28,618,172	103,015,219
<i>Margen EBITDA</i>	53.5%	64.6%	11.5%	56.5%
(-) Gastos de financiamiento ¹	23,196,082	23,196,082	646,434	646,434
Fondos de las Operaciones (FFO)	55,147,773	126,081,238	27,971,738	102,368,785
<i>Margen FFO</i>	37.6%	54.6%	11.2%	56.1%

¹Durante 2018 y 2019 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por un monto de P\$26.5 millones y P\$26.5, respectivamente. Dichos intereses capitalizados no fueron disminuidos en el FFO de dichos periodos. En adelante, los intereses se capitalizarán de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$50.1 millones —cifra que prácticamente no incluye ingresos de la última propiedad adquirida a finales de diciembre (“Lindavista”). Esto representa un incremento de 32.6% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó un incremento de 10.0% AsA. Esto se explica por la mayor ocupación de nuestras sucursales.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre 6.7% superior al trimestre anterior (19.6% 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 construido (FdP) incremento 4.4% en el trimestre, principalmente por la adquisición de Lindavista.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$17.2 millones que representa un incremento de 73.7% 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\$7.3 millones, un incremento de 42.6% TsT, esto se debe principalmente a gastos corporativos, relacionados con el incremento en el número de propiedades. Durante el trimestre no realizamos ningún gasto extraordinario.

Rubro (P\$)	4T19	3T19	Δ% TsT (4T19 vs. 3T19)
Ingresos por Arrendamiento	50,061,692	37,765,275	32.6%
Otros Ingresos	1,559,592	1,681,438	-7.2%
Total Ingresos	51,621,284	39,446,713	30.9%
Gastos Operativos (incluye Predial)	17,210,509	9,910,578	73.7%
NOI	34,410,775	29,536,135	16.5%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	7,342,337	5,147,203	42.6%
EBITDA	27,068,438	24,388,932	11.0%

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	4T19	4T18	Variación	Δ% (4T19 vs. 4T18)
Efectivo y equivalentes de efectivo	114,543,902	47,296,143	67,247,759	142.2%
Impuestos por recuperar	205,983,661	77,396,061	128,587,600	166.1%
Propiedades de Inversión	4,074,130,000	1,945,865,469	2,128,264,531	109.4%
Total Activo	4,439,715,424	2,116,309,224	2,323,406,200	109.8%
Deuda Financiera (Saldo)	537,801,072	352,610,000	203,117,284	52.5%
Patrimonio Mayoritario	3,871,819,666	1,717,590,511	2,154,229,155	125.4%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un decremento de P\$85 millones durante el trimestre, principalmente impulsado por CAPEX de desarrollo normal del negocio y los gastos de adquisición de nuestra más reciente propiedad (“Lindavista”) 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\$206 millones, de los cuales P\$205 corresponden a IVA, producto de nuestra reciente adquisición y la vocación desarrolladora de Fibra Storage. El Fideicomiso solicitará devoluciones de impuesto al valor agregado para recuperar el saldo a favor.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$4,074 millones, lo cual nos representó una plusvalía de P\$352 millones. En el 4T19 no adquirimos ningún nuevo terreno o proyecto, además de la propiedad conocida como “Lindavista” (P\$187 millones), que ya se encuentra estabilizada.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$2,154 millones comparado con el año 2018 que es originado por la utilidad neta consolidada del periodo al cierre de 2019 y la aportación de propiedades a cambio de CBFIs.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019 y 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	4T19	4T18
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		139,230,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	160,200,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		238,371,072	-
TOTAL Saldo					537,801,072	352,610,000
(-) otros costos					(3,402,390)	(3,232,710)
TOTAL Préstamos Bancarios					534,398,682	349,377,290
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(76,753,878)	(44,360,000)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					457,644,804	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 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	3.14x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	12.04%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

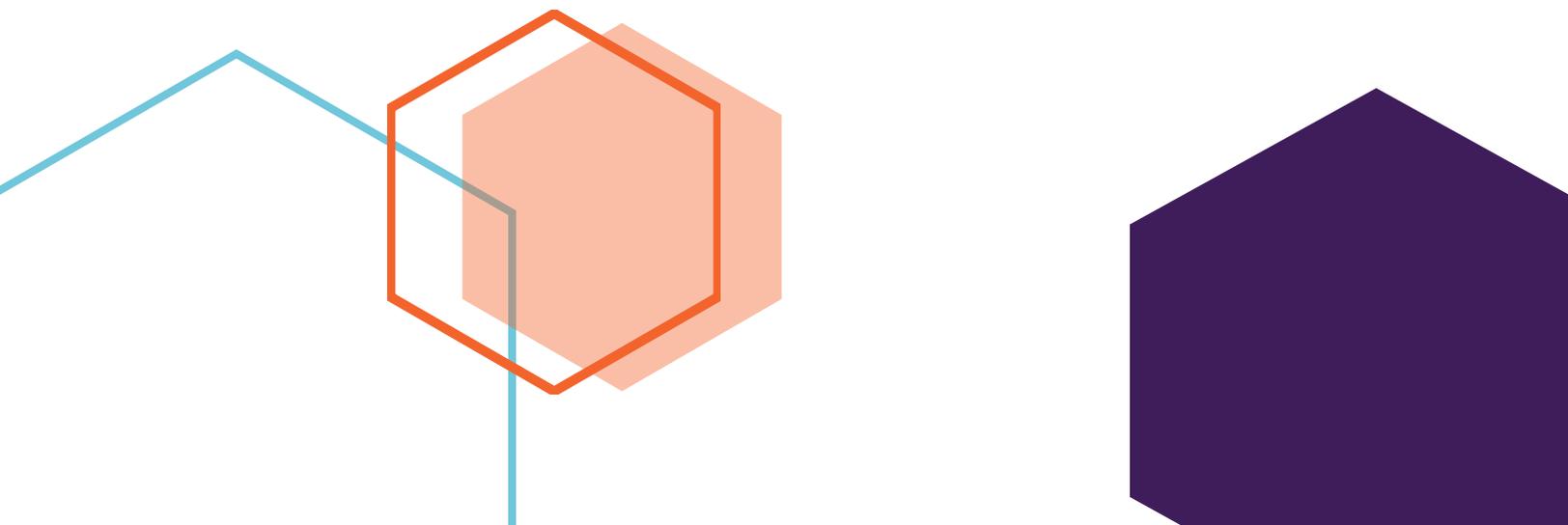
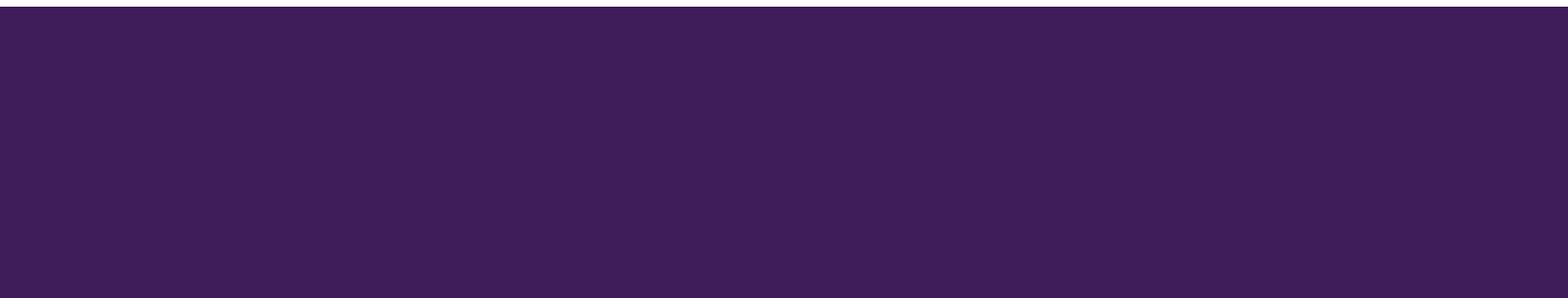
(A)		(B)	
AL _{4T19} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	114,543,902	Financiamientos	534,398,682
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	204,986,658	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	526,514,307	Deuda Financiera	534,398,682
LR _{4T19} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,439,715,424
TOTAL Recursos	846,044,867		
IP _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	79,119,314		
PP _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	117,981,836		
KP _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
DP _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	62,745,964		
TOTAL Usos	269,847,114		

P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)



Estados Financieros Consolidados STORAGE18

Cuarto Trimestre 2019



Estados Financieros Consolidados Condensados al 31 de diciembre de 2019 y por los periodos de doce y tres meses terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018

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

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 114,543,902	47,296,143
Cuentas por cobrar, neto		2,712,425	973,454
Partes relacionadas	7	3,207,736	472,827
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	205,983,661	77,396,061
Pagos anticipados		400,265	726,919
Total de activo circulante		326,847,989	126,865,404
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	33,218,048	21,630,229
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	5,213,445	21,840,000
Mobiliario y equipo, neto		305,942	108,122
Propiedades de inversión	10	4,074,130,000	1,945,865,469
Total de activo no circulante		4,112,867,435	1,989,443,820
Total Activo		\$ 4,439,715,424	2,116,309,224
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	11	\$ 76,753,878	44,360,000
Proveedores y acreedores diversos		7,525,732	10,655,484
Provisiones y pasivos acumulados		13,434,478	1,548,235
Partes relacionadas	7	12,344,661	36,945,499
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Total de pasivo circulante		110,250,954	93,701,423
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	457,644,804	305,017,290
Total Pasivo		567,895,758	398,718,713
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	2,566,164,927	1,053,820,031
Utilidades retenidas		1,305,654,739	663,770,480
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,871,819,666	1,717,590,511
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,439,715,424	2,116,309,224

Estados de resultados consolidados condensados
Por los periodos de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Pesos)

	Nota	Por los doce meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 141,152,725	146,252,608	50,061,692	23,530,381
Servicios		-	19,926,265	-	-
Otros		5,355,784	82,527,364	1,559,592	863,043
Total de ingresos		146,508,509	248,706,237	51,621,284	24,393,424
Gastos generales:					
Operativos		41,577,277	79,958,914	16,709,760	5,499,128
Comisiones y honorarios	7	21,770,522	17,292,905	5,650,876	5,062,989
Predial		1,830,091	7,158,146	500,749	1,136,601
Arrendamiento		-	6,849,864	-	-
Depreciación		58,985	527,199	27,135	17,236
Otros		2,986,764	24,014,082	1,691,461	1,049,124
Total de gastos generales		68,223,639	135,801,110	24,579,981	12,765,078
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	586,795,471	145,693,330	282,542,751	18,041,384
Utilidad de operación		665,080,341	258,598,457	309,584,054	29,669,730
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(32,292,617)	(1,663,261)	(15,005,504)	(178,017)
Ingreso por intereses		9,096,535	1,016,827	502,927	358,110
(Costo) ingreso financiero, neto		(23,196,082)	(646,434)	(14,502,577)	180,093
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		641,884,259	257,952,023	295,081,477	29,849,823
Impuestos a la utilidad		-	84,814,154	-	-
Utilidad neta consolidada		\$ 641,884,259	173,137,869	295,081,477	29,849,823

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados condensados
Por los periodos al 31 de diciembre 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		-	173,137,869	-	173,137,869	-	173,137,869
Saldos al 31 de diciembre de 2018	12	\$ <u>1,053,820,031</u>	<u>663,770,480</u>	<u>-</u>	<u>1,717,590,511</u>	<u>-</u>	<u>1,717,590,511</u>
Aumento de patrimonio	12	1,514,044,896	-	-	1,514,044,896	-	1,514,044,896
Efecto de capitalización de gastos por aportación de inmuebles	12	(1,700,000)	-	-	(1,700,000)	-	(1,700,000)
Utilidad neta consolidada		-	641,884,259	-	641,884,259	-	640,184,259
Saldos al 31 de diciembre de 2019	12	\$ <u>2,566,164,927</u>	<u>1,305,654,739</u>	<u>-</u>	<u>3,871,819,666</u>	<u>-</u>	<u>3,871,819,666</u>

**Estados Consolidados de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018
(Pesos)**

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta acumulada del período		\$ 641,884,259	173,137,869
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		2,075,038	527,199
Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	10	(586,795,471)	(145,693,330)
Impuestos a la utilidad		-	84,814,154
Utilidad en venta de propiedades de inversión		-	(78,185,383)
Intereses a favor		(9,096,535)	(1,016,827)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		30,276,564	1,663,261
Subtotal		78,343,855	35,246,943
Cuentas por cobrar, neto		(1,738,971)	539,321
Cuentas por cobrar a largo plazo		16,626,555	-
Partes relacionadas		(27,335,747)	29,039,104
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		(128,587,600)	(10,229,718)
Pagos anticipados		326,654	6,070,638
Otros activos		-	73,564
Activos intangibles		-	150,163
Proveedores y acreedores diversos		(3,129,752)	(24,579,896)
Provisiones y pasivos acumulados		11,886,605	(20,560,409)
Participación de los trabajadores en la utilidad		-	(372,577)
Depósitos en garantía		-	(1,097,563)
Anticipos de clientes		-	(11,874,735)
Beneficios a los empleados		-	(606,269)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		(53,608,401)	1,798,566
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(312,410,113)	(315,223,748)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(256,805)	-
Recursos de la venta de propiedades de inversión		-	90,000,000
Intereses cobrados		9,096,535	1,016,827
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(303,570,383)	(224,206,921)
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		(357,178,784)	(222,408,355)
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	(64,808,929)	(41,010,000)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	(4,125,055)	(3,432,400)
Gastos por colocación de CBFÍ's	12	(1,700,000)	(11,910,784)
Intereses pagados		(30,276,564)	(1,663,261)
Efectivo restringido	11	(11,374,175)	(3,015,241)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento		424,426,543	226,928,776
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		67,247,759	4,520,421
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		47,296,143	42,775,622
Al final del período		\$ 114,543,902	47,296,043
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambios de CBFÍ's emitidos		1,227,119,986	186,369,118

**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 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 al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 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 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de un inmueble que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dicho inmueble fue 12.2 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

La información financiera consolidada 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.

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.

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.

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

		31/12/2019	31/12/2018
Efectivo	\$	16,275,518	16,848,519
Inversiones		98,268,384	30,447,624
	\$	114,543,902	47,296,143

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

(6) Utilidad por CBFI -

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene en circulación 198,314,279 CBFIs y 100,000,000 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene en tesorería 1,685,721 CBFIs y 100,000,000 CBFIs, respectivamente.

(7) Saldos y operaciones con partes relacionadas-

El Administrador de Fibra Storage, tiene derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el Contrato de Administración) las siguientes contraprestaciones de acuerdo a los siguientes conceptos:

Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos. Al 31 de diciembre de 2019, el gasto por administración base por los doce y tres meses terminados es de P\$8,519,961 y P\$3,153,438, respectivamente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos. Al 31 de diciembre de 2019, el gasto por desarrollo por los doce y tres meses terminados es de P\$12,909,222 y P\$1,356,395, respectivamente.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2019, el gasto por administración de inmuebles por los doce y tres meses terminados es de P\$11,452,288 y P\$ 4,472,494, respectivamente.

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

		31/12/2019	31/12/2018
<u>Cuentas por cobrar</u>			
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$	2,393,869	472,827
U-Storage de México S. A. de C. V.		813,867	-
	\$	3,207,736	472,827

		31/12/2019	31/12/2018
<u>Cuentas por pagar</u>			
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$	8,336,049	22,595,664
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		1,744,387	9,691,761
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.		1,114,259	1,254,954
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		991,155	2,392,589
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		158,811	865,115
U-Storage de México, S. A. de C. V.		-	145,416
		12,344,661	36,945,499

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

<u>Gastos por</u>		31/12/2019	31/12/2018
Administración Base	\$	8,519,961	2,686,171
Desarrollo		12,909,222	925,756
Administración de Inmuebles		11,452,288	4,958,482
	\$	22,574,471	8,570,409

(8) Impuestos por recuperar -

Los impuestos por recuperar se integran como sigue:

		31/12/2019	31/12/2018
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	204,986,658	76,723,726
Deudores diversos		621,803	672,335
Impuesto Sobre la Renta retenido		375,200	-
	\$	205,983,661	77,396,061

(*) Derivado de la aportación de inmuebles se determinó un IVA a favor de \$120 millones, aproximadamente. El Fideicomiso solicitará devoluciones 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 diciembre de 2019, el fideicomiso adquirió una propiedad de inversión estabilizada a cambio de 12.2 millones de CBFIs.

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

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

La construcción en proceso durante el ejercicio corresponde al desarrollo y ampliación de instalaciones para mini bodegas en diversas ubicaciones. Durante 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 31 de diciembre de 2019, la compañía no capitalizó intereses.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	163,230,000	143,960,500
Edificios	3,910,900,000	1,802,147,969
\$	4,074,130,000	1,945,865,469

b) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las ganancias por la valuación de propiedad de inversión se reconocen en resultados del ejercicio dentro del rubro de "Plusvalía del período por las propiedades de inversión". Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efecto por revaluación del período fue por \$586,795,471 pesos y \$145,693,330 pesos, respectivamente.

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

- Tasa de descuento: 12.03%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.05%
- 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en tres Tranches.

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

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	4T19	4T18
Tranche A*	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		139,230,000	168,210,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	160,200,000	184,400,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		238,371,072	-
TOTAL Saldo					537,801,072	352,610,000
(-) otros costos					(3,402,390)	(3,232,710)
TOTAL Préstamos Bancarios					534,398,682	349,377,290
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(76,753,878)	(44,360,000)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					457,644,804	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 31 de diciembre 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene \$33,218,048 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 31 de diciembre 2019 y 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 del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$2,566,164,927 de acuerdo con los movimientos mencionados en la hoja siguiente.

- a) Con fecha 20 de diciembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de un inmueble que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del año en curso. El precio de dicho inmueble fue 12,185,601 millones CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de P\$187,658,255.
- b) Con fecha 2 de septiembre de 2019, FIBRA Storage anunció la aportación de cuatro inmuebles que aprobó su Asamblea de Tenedores el 19 de febrero del 2019. El precio de dichos inmuebles fue 67,497,515 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de P\$1,039,461,731.
- c) 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 P\$95,749,993.
- d) 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 P\$191,169,917.

Capitalización de gastos por aportación de inmuebles-

Corresponde a los gastos inherentes a la aportación que se reconocieron en otras cuentas del Patrimonio. Estos gastos se registran por un total de P\$1,700,000.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso tiene compromisos los cuales se relevan a la nota 11.

Estados de Resultados Consolidados Condensados Proforma no auditados al cuarto trimestre de 2019 y 2018

Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (12M19)	Ajustes proforma	Información proforma (12M19)	Montos históricos consolidados (12M18)	Ajustes proforma	Información proforma (12M18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 141,152,725	80,785,836	221,938,561	146,252,608	27,828,204	174,080,812
Servicios	-	-	-	19,926,265	(19,926,265)	-
Otros	5,355,784	3,688,089	9,043,873	82,527,364	(74,156,837)	8,370,527
Total de ingresos	146,508,509	84,473,925	230,982,434	248,706,237	(66,254,898)	182,451,339
Gastos generales:						
Operativos	41,577,277	15,482,394	57,059,671	79,958,914	(24,371,606)	55,587,308
Comisiones y honorarios	21,770,522	(4,138,239)	17,632,283	17,292,905	1,288,280	18,581,185
Predial	1,830,091	1,431,410	3,261,501	7,158,146	(3,477,376)	3,680,770
Arrendamiento	-	-	-	6,849,864	(6,849,864)	-
Depreciación	58,985	-	58,985	527,199	(378,638)	148,561
Otros	2,986,764	764,895	3,751,659	24,014,082	(22,427,225)	1,586,857
Total de gastos generales	68,223,639	13,540,460	81,764,099	135,801,110	(56,216,429)	79,584,681
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	586,795,471	-	586,795,471	145,693,330	67,389,749	213,083,079
Utilidad de operación	663,380,341	70,933,465	736,013,806	258,598,457	57,351,280	315,949,737
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(32,292,617)	-	(32,292,617)	(1,663,261)	-	(1,663,261)
Ingreso por intereses	9,096,535	-	9,096,535	1,016,827	-	1,016,827
Costo financiero, neto	(23,196,082)	-	(23,196,082)	(646,434)	-	(646,434)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	641,884,259	70,933,465	712,817,724	257,952,023	57,351,280	315,303,303
Impuestos a la utilidad	-	-	-	84,814,154	(84,814,154)	-
Utilidad neta consolidada	641,884,259	70,933,465	712,817,724	173,137,869	142,165,434	315,303,303

Estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados
Por los periodos de tres meses terminados del 1 de octubre al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Pesos)

	Montos históricos consolidados (4T19)	Ajustes proforma	Información proforma (4T19)	Montos históricos consolidados (4T18)	Ajustes proforma	Información proforma (4T18)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 50,061,692	11,449,941	61,511,633	23,530,381	26,044,503	49,574,884
Otros	1,559,592	82,205	1,641,797	863,043	1,087,837	1,950,880
Total de ingresos	51,621,284	11,532,146	63,153,430	24,393,424	27,132,340	51,525,764
Gastos generales:						
Operativos	16,709,760	1,136,916	17,846,676	5,499,128	10,744,386	16,243,514
Comisiones y honorarios	5,650,876	(469,745)	5,181,131	5,062,989	(2,343,393)	2,719,596
Predial	500,749	(109,339)	391,410	1,136,601	(878,985)	257,616
Depreciación	27,135	-	27,135	17,236	-	17,236
Otros	1,691,461	431,776	2,123,237	1,049,124	(634,415)	414,709
Total de gastos generales	24,579,981	989,608	25,569,589	12,765,078	6,887,593	19,625,671
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	282,542,751	-	282,542,751	18,041,384	16,847,437	34,888,821
Utilidad de operación	309,584,054	10,542,538	320,126,592	29,669,730	37,092,184	66,761,914
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(15,005,504)	-	(15,005,504)	(178,017)	-	(178,017)
Ingreso por intereses	502,927	-	502,927	358,110	-	358,110
(Costo) ingreso financiero, neto	(14,502,577)	-	(14,502,577)	180,093	-	180,093
Utilidad neta consolidada	295,081,477	10,542,538	305,624,015	29,849,823	37,092,184	66,942,007

**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 condensada proforma no auditada

(Pesos)

Actividad del Fideicomiso, bases de presentación y compilación-

Actividad del Fideicomiso-

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada se compone de los estados de resultados consolidada proforma no auditada del Fideicomiso CIB/572 Fibra Storage (el "Fideicomiso") por el período de doce y tres meses terminados el 31 de diciembre 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 condensada se presenta exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en la Información Financiera Consolidada Condensada 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 Condensada No Auditada proviene de:

i. Los estados financieros consolidados condensados por el período de doce y tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y a 2018 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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

La Información Financiera Consolidada 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 Condensada Proforma no auditada son los siguientes:

A. Reestructura-

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