



# Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

---

**Primer Trimestre 2020**



## Contenido

Resumen del Trimestre .....	2
Mensaje del Director General .....	3
Resumen Financiero de Fibra Storage .....	5
Resumen del Portafolio .....	6
Portafolio Operativo .....	7
Portafolio Mismas Propiedades .....	9
Portafolio en Desarrollo .....	10
Información Financiera y Bursátil .....	11
Glosario .....	12
Eventos Relevantes del Trimestre .....	13
Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre .....	13
Análisis de los Estados de Resultados Consolidados Condensados <i>Proforma</i> No auditados al cuarto trimestre de 2019 .....	14
Métricas Financieras 4T19 y 2019 .....	16
Información de nuestro Estado de Resultados .....	20
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera .....	21
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE) .....	22

## Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 28 de abril de 2020 – 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 primer trimestre de 2020 (“1T20”).

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 meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados (proforma o históricos). Las cifras al 31 de diciembre de 2019 derivan de nuestros estados financieros consolidados anuales. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos.

La información financiera proforma no auditada que se analiza más adelante se deriva de los estados financieros consolidados proforma no auditados; se presenta únicamente con fines ilustrativos, y representa los resultados obtenidos por operaciones relevantes para ilustrar situaciones supuestas en un periodo distinto al ocurrido realmente.

Dicha información se preparó con base en los estados financieros consolidados históricos del Fideicomiso aplicando los ajustes que se explican en las notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados. Los inversionistas deben leer la siguiente información en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Fibra Storage al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019.

Nuestro primer trimestre en resumen:

- STORAGE termina el trimestre con 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran en operación — 7 estabilizadas y 9 en proceso de estabilización. Tenemos cinco terrenos para futuro desarrollo. Este trimestre empezó a operar parcialmente nuestra propiedad “Interlomas”.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 1T20 es de 111,990 m<sup>2</sup>, de los cuales 97,633 m<sup>2</sup> son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,686 m<sup>2</sup>. De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,676 m<sup>2</sup>.
- Nuestra ocupación terminó en 67.5%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 70.5% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual *proforma*\* del trimestre fue P\$308.4 (+3.3% TsT y +11.2% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible *proforma* (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$208.1 (-0.8% TsT y +-1.2% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$60.8 millones; de manera *proforma (e histórica)*, los ingresos alcanzaron P\$63.6 millones.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) *proforma (e histórica)*, para el 1T20 fue de P\$48.2 millones, lo que representa un margen de 75.8% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA *proforma* del trimestre fue de P\$41.3 millones (margen EBITDA de 65.0%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) *proforma* cerró el periodo en P\$38.1 millones (margen de 60.0%).
- Durante el trimestre, entró en operación la primera fase de la nueva sucursal “Interlomas”, ubicada en el EDOMEX.
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$135.5 millones derivado de una revaluación interna de escenarios ante la emergencia sanitaria y la posible afectación en el valor de las propiedades.

\*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

**EL 2020 EMPEZÓ CON GRANDES RETOS; SIN EMBARGO, NUESTRO NEGOCIO ES RESILIENTE POR SUS CARACTERÍSTICAS, TENEMOS UN GRAN EQUIPO PARA ENFRENTAR EL ENTORNO. UNA NUEVA PROPIEDAD ENTRÓ EN OPERACIÓN ESTE TRIMESTRE.**

El año 2020 nos propone nuevos retos, aún más que aquellos con los que terminamos el retador año 2019. Antes del impacto del COVID-19, ya empezábamos a ver una debilidad en la demanda (clientes solicitando bodegas con tickets más pequeños), pero en términos de afluencia, veíamos la misma captación de clientes. La coyuntura definitivamente no parece ser la más positiva. Sin embargo, creemos que nuestro negocio defensivo y nuestra forma de abordarlo nos sacarán adelante y seremos capaces de salir fortalecidos y mostrar esa resiliencia como *asset class*— somos un negocio muy diversificado en base de cliente; clave en la logística y almacenamiento de bienes esenciales para nuestros clientes y la sociedad en general.

**Llegamos a 16 propiedades operativas.** En este trimestre echamos a andar la primera fase de nuestro proyecto “Interlomas” (antes “Palo Solo”) que implica 2,005 nuevos m<sup>2</sup> de área disponible en el 1T20 y con un potencial de 7,548 m<sup>2</sup>. Esperamos liberar todas las fases para renta al público para finales del 2T20. Quisiera recordar que esta manera de empezar la operación nos permite ser mucho más eficientes en el uso de capital (moderando el impacto en RevPAM) y mantener flexibilidad a lo largo de la curva de ocupación (crear inventario de bodegas con mayor demanda) de nuestras propiedades.

**Modelo de negocios a prueba.** El entorno de volatilidad desde finales de 2019 nos ha permitido hacer varios ajustes operativos. Por un lado, hemos sido capaces de subir la tarifa, al tiempo que hemos perdido metros ocupados— más que bodegas ocupadas, ya que principalmente los negocios están teniendo necesidades de espacio más pequeñas. Estimamos que esta situación será temporal, pues seguimos viendo una demanda latente allá afuera ante las dinámicas poblacionales de largo plazo; es decir, nos sentimos lo suficientemente tranquilos.

Aún cuando los efectos del COVID-19 no se reflejan totalmente en el 1T20, la magnitud de este evento de fuerza mayor merece un espacio para reflexionar y dar a conocer nuestra postura al respecto.

**Nuestra visión sobre la emergencia sanitaria por el COVID-19.** En lo individual, como empresa, como país y como civilización nos enfrentamos a un reto insospechado ante el brote de la nueva epidemia cuando apenas empezamos el año. Algunos lugares mostraron los primeros brotes de esta enfermedad y algunos otros lo hicieron después, como es el caso de México. Al ser una enfermedad nueva, resulta difícil predecir la manera en que pueda evolucionar la emergencia sanitaria, las medidas que se dicten para enfrentarla y los potenciales impactos económicos al día de hoy. En FIBRA Storage hemos sido proactivos y hemos hecho lo siguiente:

**1. Nuestro personal, nuestros clientes y la comunidad son lo más importante.** Cuando decimos en “U-Storage” que somos la extensión de casa y oficina, realmente lo pensamos, por eso hemos emprendido las siguientes acciones:

- a) Nuestro corporativo trabaja en casa desde hace más de un mes. Con esto evitamos el riesgo de contagio entre colaboradores y sus familias.
- b) Nuestro equipo en sucursales trabaja con el equipo necesario y en turnos complementarios para evitar concentración de personas.
- c) Conservamos, a través de nuestro Administrador, a toda la plantilla laboral, que es nuestro mayor diferenciador de servicio y parte fundamental del negocio.

- d) Cuidamos a nuestros clientes al tener limpias y sanitizadas nuestras sucursales y evitar aglomeraciones (llevamos un perfecto conteo de tráfico) en áreas comunes (elevadores, baños, mostrador, estacionamiento, etc.).
- e) Mantenemos disponibilidad para que los clientes puedan acceder a artículos que pueden ser muy importantes para ellos y para la emergencia que se está viviendo. Además de que muchos de los productos y clientes son parte de la cadena logística de industrias esenciales para combatir la crisis sanitaria.
- f) Cumplimos las recomendaciones de nuestros gobiernos (federal y locales).

**2. Estructura de capital sana.** Nuestro bajo apalancamiento ha sido una de nuestras fortalezas que nos ayuda a enfrentar esta situación con mayor flexibilidad. Internamente hemos corrido distintos escenarios internamente y en ellos somos capaces de pagar nuestras obligaciones de crédito.

**3. Nuestro negocio ha mostrado ser resiliente.** Me da gusto comentarles que con la información que vimos al cierre de trimestre, y la última que tenemos a la mano, hemos visto que la ocupación y cartera de clientes se mantiene sana y sigue existiendo un alto interés y necesidad por nuestro servicio, dada la naturaleza de nuestro negocio esperamos que esta situación se mantenga. Adicionalmente, hemos decidido hacer una revisión en la valuación de nuestras propiedades, ante la posible afectación de operaciones, si medidas gubernamentales más estrictas son puestas en marcha. Estamos reconociendo una minusvalía de P\$135 millones o 3% en el portafolio atendiendo a las condiciones que prevalecen en el entorno actual.

**4. Prudencia en el desarrollo de proyectos nuevos.** A pesar de lo mencionado, también entendemos que existen ciclos económicos; en esta convergencia vemos oportunidades para seguir creciendo y nos pensamos dos veces antes de emprender un nuevo desarrollo en este entorno, por si acaso aún los peores escenarios que nos planteamos evolucionen de una manera más negativa.

En conclusión, estamos enfrentando el COVID-19 de manera proactiva. Tomamos decisiones para ser exitosos y eficientes durante este periodo, así como preparándonos para estar bien posicionados cuando termine. Sabemos que la mentalidad y exigencias de los consumidores cambiarán radicalmente y por ello, estamos acelerando nuestra transformación digital y la progresión en proyectos estratégicos clave como el servicio y experiencia del cliente; *revenue management*; medios de pago digitales, entre otros.

La forma en la que actuemos hoy impactará profundamente en la relación que tenemos con nuestros clientes y la sociedad. Asumimos la responsabilidad de crear protocolos que den seguridad y minimicen la posibilidad de contagio en nuestras sucursales. La relación cercana que hemos creado con nuestros clientes nos ayuda a darnos cuenta del impacto que esta situación está teniendo en ellos, y como consecuencia estamos acercándonos más que nunca para apoyarlos y fortalecer nuestra relación a largo plazo.

Por último, quisiera concluir agradeciendo a mi equipo que hace posible este negocio. En estas condiciones han respondido a la altura de las circunstancias (y de mis expectativas), no tengo duda que saldremos adelante y fortalecidos gracias al talento, creatividad y esfuerzo de todos ellos. A nuestros inversionistas, gracias por el voto de confianza, no tengan duda que este es el mejor equipo de Self Storage en México.

**Diego Isita Portilla.**  
**Director General, Fibra Storage**

## Resumen Financiero de Fibra Storage

### Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	1T20	4T19	1T19	Δ% TsT (1T20 vs. 4T19)	Δ% AsA (1T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	<b>63,573,187</b>	51,621,284	26,648,874	23.2%	138.6%
NOI	<b>48,163,780</b>	34,410,775	18,451,767	40.0%	161.0%
EBITDA	<b>41,317,028</b>	27,068,438	11,474,768	52.6%	260.1%
FFO	<b>38,134,659<sup>1</sup></b>	12,565,861 <sup>1</sup>	11,178,706 <sup>1</sup>	203.5%	241.1%
Utilidad Neta	<b>(97,379,894)</b>	295,081,477	34,931,172	N/A	N/A

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$10.7 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Posición Financiera	1T20	4T19	1T19	Δ% TsT (1T20 vs. 4T19)	Δ% AsA (1T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	<b>133,226,734</b>	114,543,902	217,036,533	16.3%	-38.6%
Impuestos por recuperar	<b>203,389,827</b>	207,594,389	84,920,807	-2.0%	139.5%
Propiedades de Inversión	<b>3,954,450,000</b>	4,074,130,000	2,054,968,896	-2.9%	92.4%
Total Activo	<b>4,342,878,777</b>	4,441,326,152	2,406,999,684	-2.2%	80.4%
Deuda Financiera (Saldo)	<b>519,372,145</b>	537,801,072	590,080,000	-3.4%	-12.0%
Patrimonio Mayoritario	<b>3,772,947,926</b>	3,870,327,820	1,752,521,683	-2.5%	115.3%

### Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	1T20	1T19	Δ% AsA (1T20 vs. 4T19)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	<b>63,573,187</b>	53,560,099	18.7%
NOI	<b>48,163,780</b>	38,813,595	24.1%
EBITDA	<b>41,317,028</b>	28,406,285	45.5%
FFO	<b>38,134,659<sup>1</sup></b>	20,981,634 <sup>1</sup>	81.8%
Utilidad Neta	<b>(97,379,894)</b>	61,568,135	N/A

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$10.7 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan 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	3M20	3M19	Δ% AsA (3M20 vs. 3M19)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	<b>63,573,187</b>	53,560,099	18.7%
NOI	<b>48,163,780</b>	38,813,595	24.1%
EBITDA	<b>41,317,028</b>	28,406,285	45.5%
FFO	<b>38,134,659<sup>1</sup></b>	20,981,634 <sup>1</sup>	81.8%
Utilidad Neta	<b>(97,379,894)</b>	61,568,135	N/A

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$10.7 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan 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 16 se encuentran operando (siete están estabilizadas y nueve por estabilizar). Cinco son terrenos para futuro desarrollo.

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

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

### Portafolio Mismas Propiedades

El GLA potencial de nuestro portafolio lo estimamos en 153,676 m<sup>2</sup>, el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 1T20 están valuadas en P\$3,954 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

## Portafolio Operativo

Al cierre del 1T20 teníamos 16 propiedades en operación: siete estabilizadas y ocho en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m <sup>2</sup> ).	<b>111,990</b>	105,091	104,567	92,411	92,575	<b>21.0%</b>	<b>6.6%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).	<b>97,633</b>	94,178	89,219	83,839	82,318	<b>18.6%</b>	<b>3.7%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).	<b>65,878</b>	66,422	65,862	63,542	62,279	<b>5.8%</b>	<b>-0.8%</b>
Move In (m <sup>2</sup> )	<b>9,051</b>	9,275	9,744	9,588	10,461	<b>-13.5%</b>	<b>-2.4%</b>
Move In netos (m <sup>2</sup> )	<b>-544</b>	560	2,320	1,264	2,200	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>67.5%</b>	70.5%	73.8%	75.8%	75.7%	<b>- 818 pbs</b>	<b>- 305 pbs</b>
Bodegas Disponibles	<b>12,128</b>	11,070	11,074	9,519	9,531	<b>27.3%</b>	<b>9.6%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>6,576</b>	6,510	6,251	5,981	5,790	<b>13.6%</b>	<b>1.0%</b>
Move In (Bodegas)	<b>896</b>	956	968	860	945	<b>-5.2%</b>	<b>-6.3%</b>
Move In netos (Bodegas)	<b>66</b>	259	270	191	265	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>54.2%</b>	58.8%	56.4%	62.8%	60.7%	<b>- 653 pbs</b>	<b>-459 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>308.4</b>	298.6	289.6	281.3	277.4	<b>11.2%</b>	<b>3.3%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>208.1</b>	210.6	213.8	213.2	209.9	<b>-0.8%</b>	<b>-1.2%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>20,316</b>	19,836	19,076	17,873	17,276	<b>17.6%</b>	<b>2.4%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>	<b>341.7</b>	339.7	318.5	289.8	284.2	<b>20.2%</b>	<b>0.6%</b>

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

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

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

- Vigencia de Contratos**

Terminamos el primer trimestre con 6,576 clientes en la FIBRA. El 80.6% de los *move ins* del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

- Antigüedad de clientes**

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos actuales al cierre del trimestre es de 24.8 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 nuestros activos es 52.8 meses).

- Absorción Neta**

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta negativa de 544 m<sup>2</sup> (*proforma*). Observamos una salida (*move-out*) del portafolio de 4.6% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra está dentro de nuestros parámetros históricos en torno al 5% mensual.

- CAPEX**

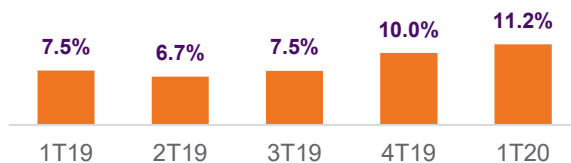
Durante el 1T20 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$8.1 millones.

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



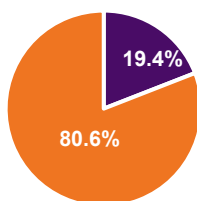
### Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Operativo - Proforma



### Gráfica 2 - Mezcla clientes

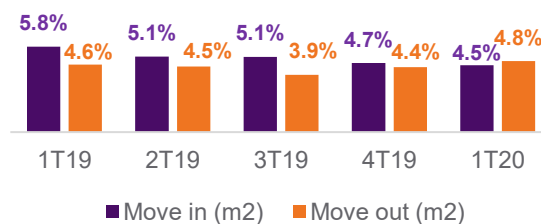
Clientes que ingresaron en el 1T20



Residencial No residencial

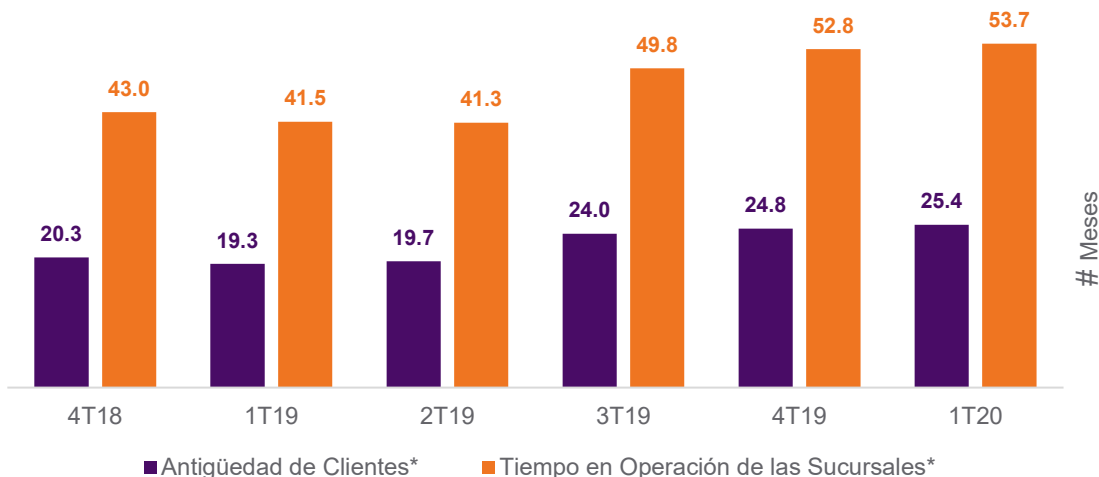
### Gráfica 3 - Absorción

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



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

### Gráfica 4 - Antigüedad de Clientes



\*Promedio ponderado por GLA

## Portafolio Mismas Propiedades

Nuestro Portafolio Mismas Propiedades se integra por cinco sucursales que al 1T20 representan 33,663 m<sup>2</sup> de GLA disponible:

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

	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m <sup>2</sup> ).	<b>33,663</b>	33,940	33,738	33,818	33,861	<b>-0.6%</b>	<b>-0.8%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> ).	<b>33,663</b>	33,940	33,738	33,818	33,861	<b>-0.6%</b>	<b>-0.8%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> ).	<b>26,711</b>	28,148	28,647	28,675	29,141	<b>-8.3%</b>	<b>-5.1%</b>
Move In (m <sup>2</sup> )	<b>2,030</b>	2,360	2,572	2,933	3,757	<b>-46.0%</b>	<b>-14.0%</b>
Move In netos (m <sup>2</sup> )	<b>-1,437</b>	-500	-28	-466	379	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Ocupación m <sup>2</sup> (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>79.3%</b>	82.9%	84.9%	84.8%	86.1%	<b>- 671 pbs</b>	<b>- 359 pbs</b>
Bodegas Disponibles	<b>2,961</b>	2,962	2,967	2,969	2,955	<b>0.2%</b>	<b>0.0%</b>
Bodegas Ocupadas	<b>2,405</b>	2,509	2,535	2,519	2,551	<b>-5.7%</b>	<b>-4.1%</b>
Move In (Bodegas)	<b>185</b>	211	248	254	322	<b>-42.5%</b>	<b>-12.3%</b>
Move Ins netos (Bodegas)	<b>-104</b>	-26	16	-32	42	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
Ocupación Bodegas (% - FdP) <sup>(5)</sup>	<b>81.2%</b>	84.7%	85.4%	84.8%	86.3%	<b>- 511 pbs</b>	<b>- 348 pbs</b>
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ <sup>(2)</sup>	<b>312.1</b>	300.6	294.0	287.2	281.6	<b>10.8%</b>	<b>3.8%</b>
RevPaM mensual – P\$ <sup>(3)</sup>	<b>247.6</b>	249.3	249.6	243.5	242.4	<b>2.2%</b>	<b>-0.7%</b>
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) <sup>(1)</sup>	<b>8,335</b>	8,462	8,423	8,235	8,207	<b>1.6%</b>	<b>-1.5%</b>
Street Rate Mensual FdP – P\$ <sup>(4)</sup>	<b>337.7</b>	338.0	314.9	291.5	290.5	<b>16.3%</b>	<b>-0.1%</b>

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

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

(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> rentados.

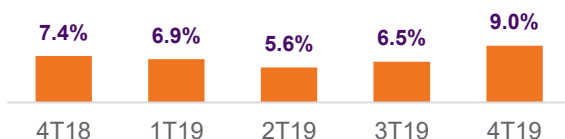
(3) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> disponibles.

(4) Street Rate Mensual: Renta por m<sup>2</sup> para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

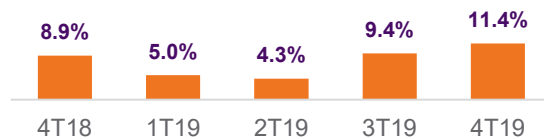
**Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades**

Δ% AsA en la tarifa mensual por m<sup>2</sup> del Portafolio Mismas Propiedades



**Gráfica 6 – Facturación Portafolio Mismas Propiedades**

Δ% AsA en Facturación del Portafolio Mismas Propiedades



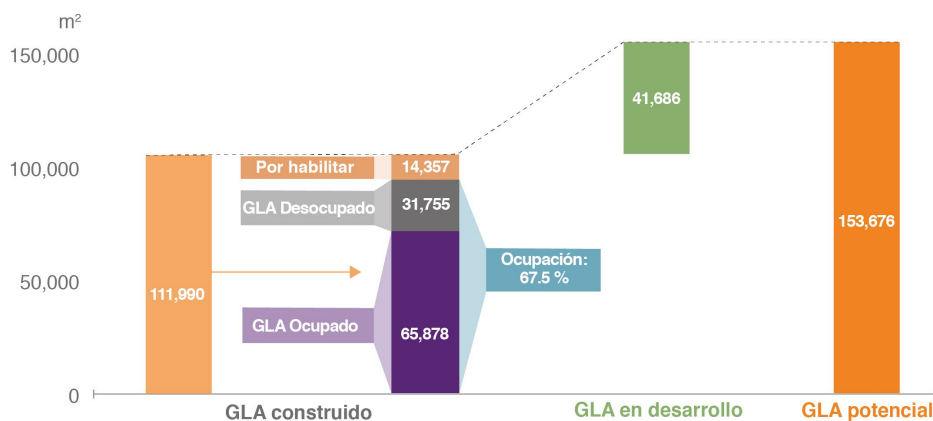
## Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 41,686 m<sup>2</sup>, una vez completado representará un incremento de 37.2% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 14,357 m<sup>2</sup> 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 durante el ejercicio 2022. Estimamos un CAPEX de P\$644.9 millones para completar estos desarrollos o fases adicionales.

Durante este trimestre no agregamos ningún proyecto a nuestro Portafolio en Desarrollo y la sucursal Interlomas empezó en sus primeras fases se integró al Portafolio Operativo.

Durante el trimestre erogamos P\$1.1 millones de caja para nuestro Portafolio en Desarrollo (“CAPEX de desarrollo” e incluye intereses capitalizados).



*Por habilitar* significa que se tiene totalmente construido el Core & Shell del edificio, estando pendiente únicamente las adaptaciones internas de las minibodegas que serán diseñadas conforme a la demanda mostrada en cada sucursal y que requieren CAPEX menor por m<sup>2</sup> para su habilitación.

## Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	1T20	4T19*	3T19*	2T19	1T19
Precio de CBFi (P\$)	<b>15.40</b>	15.40	15.50	15.40	15.44
CBFIs en circulación	<b>198,314,279</b>	198,314,279	186,128,678	118,631,163	100,000,000
CBFIs en tesorería	<b>1,685,721</b>	1,685,721	13,871,322	81,368,837	100,000,000
FFO* por CBFi (P\$)	<b>0.19</b>	0.06	0.07	0.15	0.11
NAV por CBFi <sup>1</sup> (P\$)	<b>18.2</b>	18.6	17.6	17.2	17.0
P/BV	<b>0.81x</b>	0.79x	0.84x	0.88x	0.88x

Cifras históricas

<sup>1</sup> 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. Los intereses se capitalizan de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Indicadores*	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19	Δ% TsT (1T20 vs. 4T19)	Δ% AsA (1T20vs. 1T19)
GLA Construido (m <sup>2</sup> )	<b>111,990</b>	105,091	100,654	57,540	57,702	<b>6.6%</b>	<b>94.1%</b>
GLA Disponible (m <sup>2</sup> )	<b>97,633</b>	94,178	85,306	48,969	47,444	<b>3.7%</b>	<b>105.8%</b>
Total Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>44,086</b>	44,363	40,248	9,370	9,413	<b>-0.6%</b>	<b>368.4%</b>
Total Por estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>53,547</b>	49,814	43,058	39,599	38,031	<b>7.5%</b>	<b>40.8%</b>
GLA Ocupado (m <sup>2</sup> )	<b>65,878</b>	66,422	62,193	33,143	31,641	<b>-0.8%</b>	<b>108.2%</b>
Ocup. Estabilizada (m <sup>2</sup> )	<b>35,942</b>	37,675	34,588	8,030	8,275	<b>-4.6%</b>	<b>334.3%</b>
Ocup. Por Estabilizar (m <sup>2</sup> )	<b>29,936</b>	28,748	27,605	25,113	23,366	<b>4.1%</b>	<b>28.1%</b>
Ocupación (% - m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	<b>67.5%</b>	70.5%	72.9%	67.7%	66.7%	<b>-305 pbs</b>	<b>78 pbs</b>
Ocupación (% - Unidades)	<b>54.20%</b>	58.8%	58.8%	61.6%	59.3%	<b>-460 pbs</b>	<b>-508 pbs</b>
Tarifa promedio (P\$ - FdP)	<b>308.4</b>	300.3	295.7	278.0	272.2	<b>2.7%</b>	<b>13.3%</b>
RevPaM (P\$ - FdP) <sup>(2)</sup>	<b>208.1</b>	211.8	215.6	188.2	181.5	<b>-1.2%</b>	<b>14.6%</b>

\*Cifras históricas

(1) Ocupación: m<sup>2</sup> ocupados / m<sup>2</sup> disponibles.

(2) RevPaM Mensual: Renta efectiva mensual / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 la capacidad disponible.

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

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

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

**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 Primer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:


- Con fecha 21 de enero de 2020, FIBRA Storage anunció la sustitución de su representante común. [Ver.](#)
- El 26 de febrero de 2020, FIBRA Storage anunció sus resultados del cuarto trimestre de 2019. [Ver.](#)
- El 28 de febrero de 2020, FIBRA Storage informó sobre el reenvío de información trimestral respecto al tercer trimestre de 2019. [Ver.](#)

## Eventos Relevantes Posteriores al cierre del Trimestre

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

### CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

Eugenio Saldaña / Benjamín González

- +52 (55) 5081 9858 / + 52 (55) 4164 1466  
 [contacto@fibrastorage.com.mx](mailto:contacto@fibrastorage.com.mx)

# Análisis de los Estados de Resultados Consolidados Condensados *Proforma* No auditados al primer trimestre de 2020

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de marzo de 2020 y 2019, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados *proforma* incluyen los efectos de la transacción de cinco propiedades realizadas en el tercer y cuarto trimestre del 2019 como si dicha transacción se hubiera realizado al principio del año.

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

	Montos históricos consolidados (1T20)	Ajustes proforma	Información proforma (1T20)	Montos históricos consolidados (1T19)	Ajustes proforma	Información proforma (1T19)	Variación proforma	Δ% 1T20P vs. 1T19P
<b>Ingresos por:</b>								
Arrendamiento	\$ 60,806,475	-	60,806,475	25,513,762	26,345,272	51,859,034	8,947,441	17.3%
Otros	2,766,712	-	2,766,712	1,135,112	565,953	1,701,065	1,065,647	62.6%
<b>Total de ingresos</b>	<b>63,573,187</b>	<b>-</b>	<b>63,573,187</b>	<b>26,648,874</b>	<b>26,911,225</b>	<b>53,560,099</b>	<b>10,013,088</b>	<b>18.7%</b>
<b>Gastos generales:</b>								
Operativos	14,737,586	-	14,737,586	7,468,374	6,514,833	13,983,180	754,406	5.4%
Comisiones y honorarios	6,484,454	-	6,484,454	6,306,126	3,165,331	9,471,457	(2,987,003)	-31.5%
Predial	671,821	-	671,821	728,760	34,564	763,324	(91,503)	-12.0%
Depreciación	28,116	-	28,116	-	13,402	13,402	14,714	109.8%
Otros	362,298	-	362,298	663,695	272,158	935,853	(573,555)	-61.3%
<b>Total de gastos generales</b>	<b>22,284,275</b>	<b>-</b>	<b>22,284,275</b>	<b>15,166,928</b>	<b>10,000,288</b>	<b>25,167,216</b>	<b>(2,882,941)</b>	<b>-11.5%</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(135,486,437)	-	(135,486,437)	23,752,466	16,847,437	40,599,903	(176,086,340)	N/A
<b>Utilidad de operación</b>	<b>(94,197,525)</b>	<b>-</b>	<b>(94,197,525)</b>	<b>35,234,412</b>	<b>33,758,374</b>	<b>68,992,786</b>	<b>(163,190,311)</b>	<b>N/A</b>
<b>Costo financiero</b>								
Gasto por intereses	(13,024,389)	-	(13,024,389)	(429,644)	(7,620,668)	(8,050,312)	(4,974,077)	61.8%
Ingreso por intereses	9,835,795	-	9,835,795	133,582	499,257	632,839	9,202,956	1,454.2%
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	6,225	-	6,225	(7,178)	-	(7,178)	13,403	N/A
Ingreso financiero, neto	(3,182,369)	-	(3,182,369)	(303,240)	(7,121,411)	(7,424,651)	4,242,282	-57.1%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(97,379,894)</b>	<b>-</b>	<b>(97,379,894)</b>	<b>34,931,172</b>	<b>26,636,963</b>	<b>61,568,135</b>	<b>(158,948,029)</b>	<b>N/A</b>

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) se capitalizaron intereses pagados por P\$10.7 millones en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).



# Métricas Financieras 1T20

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 31 de marzo de 2020 y 2019, además de las notas relacionadas. Los comentarios contienen proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los Estados Financieros y notas relacionadas son incluidas en el presente reporte y se prepararon de conformidad con las NIIFs, sin embargo, a lo largo del presente reporte se utilizan métricas que no están respaldadas por NIIFs. Los resultados *pro forma* 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 enero al 31 de marzo de 2020 y 2019 (históricos y *proforma*)

	Histórico		Proforma	
	1T20	1T19	1T20	1T19
Total de ingresos	63,573,187	26,648,874	63,573,187	53,560,099
(-) Gastos operativos	14,737,586	7,468,347	14,737,586	13,983,180
(-) Gasto predial	671,821	728,760	671,821	763,324
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>48,163,780</b>	<b>18,451,767</b>	<b>48,163,780</b>	<b>38,813,595</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>75.8%</b>	<b>69.2%</b>	<b>75.8%</b>	<b>72.5%</b>
Utilidad neta consolidada	(97,379,894)	34,931,172	(97,379,894)	61,568,135
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(135,486,437)	23,752,466	(135,486,437)	40,599,903
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto <sup>1</sup>	(3,182,369)	(303,240)	(3,182,369)	(7,424,651)
(+) Depreciación	28,116	-	28,116	13,402
(+) Otros	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>41,317,028</b>	<b>11,481,946</b>	<b>41,317,028</b>	<b>28,406,285</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>65.0%</b>	<b>43.1%</b>	<b>65.0%</b>	<b>53.0%</b>
Utilidad neta consolidada	(97,379,894)	34,931,172	(97,379,894)	61,568,135
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(135,486,437)	23,752,466	(135,486,437)	40,599,903
(+) Depreciación	28,116	-	28,116	13,402
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>38,134,659</b>	<b>11,178,706</b>	<b>38,134,659</b>	<b>20,981,634</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>60.0%</b>	<b>41.9%</b>	<b>60.0%</b>	<b>39.2%</b>
Total de ingresos	63,573,187	26,648,874	63,573,187	53,560,099
(-) Gastos de las propiedades	15,409,407	8,197,107	15,409,407	14,746,504
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>48,163,780</b>	<b>18,451,767</b>	<b>48,163,780</b>	<b>38,813,595</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>75.8%</b>	<b>69.2%</b>	<b>75.8%</b>	<b>72.5%</b>
(-) Gastos corporativos	6,846,752	6,969,821	6,846,752	10,407,310
<b>EBITDA</b>	<b>41,317,028</b>	<b>11,481,946</b>	<b>41,317,028</b>	<b>28,406,285</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>65.0%</b>	<b>43.1%</b>	<b>65.0%</b>	<b>53.0%</b>
(-) Gastos de financiamiento <sup>1</sup>	3,182,369	303,240	3,182,369	7,424,651
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>38,134,659</b>	<b>11,178,706</b>	<b>38,134,659</b>	<b>20,981,634</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>60.0%</b>	<b>41.9%</b>	<b>60.0%</b>	<b>39.2%</b>

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$10.7 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan 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 y primer trimestre de 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico
	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19
Total de ingresos	63,573,187	51,621,284	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos operativos	14,737,586	16,709,760	9,754,522	7,638,165	7,468,347
(-) Gasto predial	671,821	500,749	156,056	444,526	728,760
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>48,163,780</b>	<b>34,410,775</b>	<b>29,536,136</b>	<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>75.8%</b>	<b>66.7%</b>	<b>74.9%</b>	<b>71.9%</b>	<b>69.2%</b>
Utilidad neta consolidada	(97,379,894)	295,081,477	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(135,486,437)	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+/-) (Gastos) ingresos por intereses, neto <sup>1</sup>	(3,182,369)	(14,502,577)	(10,909,623)	2,513,141	(296,062)
(+) Depreciación	28,116	27,135	23,965	7,885	-
(+) Otros	-	-	-	1,203,914	-
<b>EBITDA</b>	<b>41,317,028</b>	<b>27,068,438</b>	<b>24,388,932</b>	<b>16,627,101</b>	<b>11,474,768</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>65.0%</b>	<b>52.4%</b>	<b>61.8%</b>	<b>57.8%</b>	<b>43.1%</b>
Utilidad neta consolidada	(97,379,894)	295,081,477	366,038,757	30,823,792	34,931,172
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(135,486,437)	282,542,751	352,583,413	12,895,349	23,752,466
(+) Depreciación	28,116	27,135	23,965	7,885	-
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>38,134,659</b>	<b>12,565,861</b>	<b>13,479,309</b>	<b>17,936,328</b>	<b>11,178,706</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>60.0%</b>	<b>24.3%</b>	<b>34.2%</b>	<b>62.3%</b>	<b>41.9%</b>
Total de ingresos	63,573,187	51,621,284	39,446,713	28,784,596	26,648,874
(-) Gastos de las propiedades	15,409,407	17,210,509	9,910,578	8,082,691	8,197,107
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>48,163,780</b>	<b>34,410,775</b>	<b>29,536,136</b>	<b>20,701,905</b>	<b>18,451,767</b>
<i>Margen NOI</i>	<b>75.8%</b>	<b>66.7%</b>	<b>74.9%</b>	<b>71.9%</b>	<b>69.2%</b>
(-) Gastos corporativos	6,846,752	7,342,337	5,147,204	4,074,804	6,976,999
<b>EBITDA</b>	<b>41,317,028</b>	<b>27,068,438</b>	<b>24,388,932</b>	<b>16,627,101</b>	<b>11,474,768</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<b>65.0%</b>	<b>52.4%</b>	<b>61.8%</b>	<b>57.8%</b>	<b>43.1%</b>
(-) Gastos de financiamiento <sup>1</sup>	3,182,369	14,502,577	10,909,623	(1,309,227)	296,062
<b>Fondos de las Operaciones (FFO)</b>	<b>38,134,659</b>	<b>12,565,861</b>	<b>13,479,309</b>	<b>17,936,328</b>	<b>11,178,706</b>
<i>Margen FFO</i>	<b>60.0%</b>	<b>24.3%</b>	<b>34.2%</b>	<b>62.3%</b>	<b>41.9%</b>

<sup>1</sup>En el reporte de 1T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$10.7 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en el 4T19 todos los intereses pagados se reflejaron como gasto financiero; en 1T20 P\$0.4 millones se capitalizaron en Propiedades de Inversión. Los intereses se capitalizan de acuerdo a la política contable de la compañía (en función del nivel de desarrollo y el apalancamiento de la compañía).

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	1T20	1T19
<b>FFO</b>	<b>38,134,658</b>	<b>11,178,706</b>
<b>(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo</b>	<b>2,000,285</b>	<b>3,700,923</b>
Intereses a favor y a cargo devengados	3,188,594	296,062
Provisiones y pasivos acumulados	(1,188,309)	3,404,861
<b>(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación</b>	<b>9,720,734</b>	<b>4,821,001</b>
Cuentas por cobrar, neto	(851,058)	(3,854,197)
Partes relacionadas	4,634,034	15,307,765
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,636,938	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	4,204,562	(7,524,746)
Pagos anticipados	(3,560,023)	(913,367)
Proveedores y acreedores diversos	4,128,495	1,805,546
Anticipos de clientes	(472,214)	-
<b>Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>49,855,677</b>	<b>19,700,630</b>

Conciliación FFO	1T20	1T19
<b>(Pérdida)/utilidad consolidada IFRS</b>	<b>(97,379,895)</b>	<b>34,931,172</b>
Pérdida o (ganancia) no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	135,486,437	(23,752,466)
Depreciación	28,116	-
<b>FFO</b>	<b>38,134,658</b>	<b>11,178,706</b>

## Información de nuestro Estado de Resultados

### Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$60.8 millones. Esto representa un incremento de 21.5% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó un retroceso de 1.2% TsT. Esto se explica por un mayor efecto de la desocupación observada comparada con el incremento en tarifa.
- 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 6.6% en el trimestre, principalmente por la entrada en operación de nuestra sucursal "Interlomas". El GLA disponible (FdP) se incrementa en 3.7% TsT.

### Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del tercer trimestre fueron P\$15.4 millones que representa un decremento de 10.5% 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\$6.8 millones, un decremento de 6.7% 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\$)	1T20	4T19	Δ% TsT (1T20 vs. 4T19)
Ingresos por Arrendamiento	60,806,475	50,061,692	21.5%
Otros Ingresos	2,766,712	1,559,592	77.4%
<b>Total Ingresos</b>	<b>63,573,187</b>	<b>51,621,284</b>	<b>23.2%</b>
Gastos Operativos (incluye Predial)	15,409,407	17,210,509	-10.5%
<b>NOI</b>	<b>48,163,780</b>	<b>34,410,775</b>	<b>40.0%</b>
Otros Gastos (excl. Depreciación)	6,846,752	7,342,337	-6.7%
<b>EBITDA</b>	<b>41,317,028</b>	<b>27,068,438</b>	<b>52.6%</b>

## Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	1T20	4T19	Variación	Δ% (1T20 vs. 4T19)
Efectivo y equivalentes de efectivo	133,226,734	114,543,902	18,682,832	16.3%
Impuestos por recuperar	203,389,827	207,594,389	-4,204,562	-2.0%
Propiedades de Inversión	3,954,450,000	4,074,130,000	-119,680,000	-2.9%
Total Activo	4,342,878,777	4,441,326,152	-98,447,375	-2.2%
Deuda Financiera (Saldo)	519,372,145	537,801,072	-18,428,927	-3.4%
Patrimonio Mayoritario	3,772,947,926	3,870,327,820	-97,379,894	-2.5%

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$18.7 millones durante el trimestre, principalmente impulsado por un menor gasto de CAPEX de desarrollo además de flujo producto de nuestro negocio de renta, además de una ganancia en plusvalía de un instrumento similar a efectivo con subyacente en dólares para una potencial adquisición. Adicionalmente seguimos amortizando de manera calendarizada nuestro crédito.

### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$203.4 millones, de los cuales P\$202.3 corresponden a IVA, producto de 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\$3,954 millones, disminuyó en P\$119.7 millones (-2.9%).

### Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un decremento de P\$97.4 millones comparado con el cierre del año 2019 que es originado por la pérdida neta consolidada del periodo consistente principalmente en una minusvalía en las Propiedades de Inversión.

### 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	1T20	4T19
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		131,460,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	153,600,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		234,312,145	238,371,072
<b>TOTAL Saldo</b>					<b>519,372,145</b>	<b>537,801,072</b>
(-) otros costos					(299,814)	(299,814)
<b>TOTAL Préstamos Bancarios</b>					<b>519,072,331</b>	<b>537,501,258</b>
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(78,786,902)	(76,753,878)
<b>Vencimientos de Deuda - Largo Plazo</b>					<b>440,285,429</b>	<b>460,747,380</b>

\* 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 marzo de 2020.

### Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	<b>2.96x</b>	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	<b>11.95%</b>	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL <sub>1T20</sub> Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	133,226,734	<b>Financiamientos</b>	519,072,331
IVA <sub>P6T</sub> IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	202,348,502	<b>Deuda Bursátil</b>	-
UO <sub>P6T</sub> Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	302,909,730	<b>Deuda Financiera</b>	<b>519,072,331</b>
LR <sub>1T20</sub> Líneas Revolventes no dispuestas	-	<b>Activos Totales</b>	<b>4,342,878,777</b>
<b>TOTAL Recursos</b>	<b>638,484,966</b>		
IP <sub>P6T</sub> Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	51,601,130		
PP <sub>P6T</sub> Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	120,835,422		
KP <sub>P6T</sub> CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
DP <sub>P6T</sub> CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	33,509,193		
<b>TOTAL Usos</b>	<b>215,945,745</b>		
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados  
STORAGE18**

---

**Primer trimestre 2020**





# Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2020 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo 2020 y 2019

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados**  
**Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019**  
**(Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 133,226,734	114,543,902
Cuentas por cobrar, neto		3,563,483	2,712,425
Partes relacionadas	6	6,858,709	3,207,736
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	7	203,389,827	207,594,389
Pagos anticipados		3,960,288	400,265
<b>Total de activo circulante</b>		<b>350,999,041</b>	<b>328,458,717</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	10	33,526,035	33,218,048
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	3,576,507	5,213,445
Mobiliario y equipo, neto		327,194	305,942
Propiedades de inversión	9	3,954,450,000	4,074,130,000
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>3,991,879,736</b>	<b>4,112,867,435</b>
<b>Total Activo</b>		<b>\$ 4,342,878,777</b>	<b>4,441,326,152</b>
<b>Pasivo circulante:</b>			
Vencimiento circulante de deuda	10	\$ 78,786,902	76,753,878
Proveedores y acreedores diversos		11,654,225	7,525,730
Provisiones y pasivos acumulados		10,303,934	4,883,776
Partes relacionadas	6	20,629,668	12,344,661
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		8,078,488	8,550,702
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>129,645,422</b>	<b>110,250,952</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	10	440,285,429	460,747,380
<b>Total Pasivo</b>		<b>569,930,851</b>	<b>570,998,332</b>
<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>			
Aportaciones al fideicomiso	11	2,566,164,927	2,566,164,927
Utilidades retenidas		1,206,782,999	1,304,162,893
<b>Total Patrimonio del Fideicomiso</b>		<b>3,772,942,926</b>	<b>3,870,327,820</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>		<b>\$ 4,342,878,777</b>	<b>4,441,326,152</b>

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

	Nota	Por los tres meses terminados al	
		31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Ingresos por:			
Arrendamiento	\$	60,806,475	25,513,762
Otros		2,766,712	1,135,112
<b>Total de ingresos</b>		<b>63,573,187</b>	<b>26,648,874</b>
Gastos generales:			
Operativos		14,737,586	7,468,374
Comisiones y honorarios	6	6,484,454	6,306,126
Predial		671,821	728,760
Depreciación		28,116	-
Otros		362,298	663,695
<b>Total de gastos generales</b>		<b>22,284,275</b>	<b>12,765,078</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	9	(135,486,437)	23,752,466
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>		<b>(94,197,525)</b>	<b>35,234,412</b>
Costo financiero:			
Gasto por intereses		(13,024,389)	(429,644)
Ingreso por intereses		9,838,795	133,582
Utilidad (pérdida) en cambios, neta		6,225	(7,178)
Costo financiero, neto		(3,182,369)	(303,240)
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	\$	<b>(97,379,894)</b>	<b>34,931,172</b>

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados  
Por los periodos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019  
(Pesos)**

	Nota	Aportaciones al fideicomiso	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2019		\$ 1,053,820,031	663,770,480	1,717,590,511
Utilidad neta consolidada		-	34,931,172	34,931,172
Saldos al 31 de marzo de 2019	11	\$ <u>1,053,820,031</u>	<u>698,701,652</u>	<u>1,752,521,683</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		2,566,164,927	1,304,162,893	3,870,327,820
Pérdida neta consolidada		-	(97,379,894)	(97,379,894)
Saldos al 31 de marzo de 2020	11	\$ <u>2,566,164,927</u>	<u>1,206,782,999</u>	<u>3,772,947,926</u>

**Estados Consolidados de flujos de efectivo consolidados intermedios condensados  
 Por los periodos de doce meses terminados el 31 de marzo 2020 y 2019  
 (Pesos)**

	Nota	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Actividades de operación:			
<b>Utilidad neta acumulada del período</b>	<b>\$</b>	<b>(97,379,894)</b>	<b>34,931,172</b>
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		28,116	-
Minusvalía (plusvalía) del ejercicio de las propiedades de inversión	<b>9</b>	135,486,437	(23,752,466)
Intereses a favor		(9,835,795)	(133,582)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		13,024,389	429,644
<b>Subtotal</b>		<b>41,323,253</b>	<b>11,474,768</b>
Cuentas por cobrar, neto		(851,058)	(3,854,197)
Cuentas por cobrar a largo plazo		1,636,938	-
Partes relacionadas		4,634,034	15,307,765
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,204,562	(7,524,746)
Pagos anticipados		(3,560,023)	(913,637)
Proveedores y acreedores diversos		4,128,495	1,805,546
Provisiones y pasivos acumulados		(1,188,309)	3,404,861
Anticipos de clientes		(472,214)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>		<b>49,855,678</b>	<b>19,700,630</b>
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(9,197,970)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(49,368)	(27,160)
Recursos de la venta de propiedades de inversión		-	82,981,663
Intereses cobrados		9,835,795	133,582
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(588,457)</b>	<b>(82,875,241)</b>
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento		50,444,135	(63,174,611)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de entidades financieras	<b>10</b>	-	250,000,000
Pago del principal del crédito	<b>10</b>	(18,428,927)	(12,530,000)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	<b>10</b>	-	(4,125,355)
Intereses pagados		(13,024,389)	(429,644)
Efectivo restringido	<b>10</b>	(307,987)	-
<b>Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento</b>		<b>(31,761,303)</b>	<b>232,915,001</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>18,682,832</b>	<b>169,740,390</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del período		114,543,902	47,296,143
<b>Al final del período</b>	<b>\$</b>	<b>133,226,734</b>	<b>217,036,533</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados

(Pesos)

**(1) Entidad que reporta-**

Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Número CIB/572 y subsidiarias (CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias) (antes El Fideicomiso CIB/572 - CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y subsidiarias) (El Fideicomiso) fue constituido el 19 de febrero de 2014. El domicilio fiscal del Fideicomiso es Mario Pani No. 750, piso 12, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05310. Esta constituido bajo leyes mexicanas y su actividad principal es la planeación, desarrollo, arrendamiento y administración de mini bodegas bajo la marca de U-Storage.

El Fideicomiso no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos le son proporcionados por una parte relacionada Self-Storage Management, S. de R. L. de C. V. ("El Administrador").

La información financiera consolidada intermedia condensada al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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) Bases de presentación-**

**a) Declaración de cumplimiento-**

La información financiera consolidada intermedia condensada adjunta ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) "Información Financiera Interina". Esta no incluye toda la información requerida para un juego completo de estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Sin embargo, algunas notas explicativas seleccionadas se incluyen para explicar los eventos y transacciones que resulten significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera del Fideicomiso y su desempeño desde los últimos estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre 2019 y por el año terminado en esa fecha. Consecuentemente, los estados financieros consolidados anuales deberán leerse en conjunto con estos estados financieros consolidados.

De conformidad con los estatutos del Fideicomiso, el Comité Técnico tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados adjuntos después de su emisión. Los estados financieros consolidados se someterán a la aprobación de la próxima Junta del Comité Técnico.

**b) Bases de medición-**

Los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de:

- i) los activos y pasivos adquiridos en una combinación de negocios, los cuales se registran a su valor razonable determinado a la fecha de adquisición;
- ii) los terrenos y edificios de propiedades de inversión, los cuales se registran a su valor razonable.

**c) Moneda funcional y de informe-**

Los estados financieros consolidados antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano (“pesos” o “\$”), que es la moneda de registro y moneda funcional del Fideicomiso.

**(3) Principales políticas contables-**

**(a) *Propiedades de inversión-***

Las propiedades de inversión son activos conservados ya sea para la obtención de ingresos por rentas o plusvalía, o ambos, pero no para la venta en el curso normal de las operaciones, o suministro de bienes o servicios, ni para uso con fines administrativos e incluyen principalmente, terrenos, edificios y construcciones en proceso. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a su costo. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión, incluyendo los intereses capitalizables que de acuerdo con la política se reconocerán proporcionalmente hasta que la propiedad de inversión inicia sus operaciones.

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

**(b) *Reconocimiento de ingresos-***

Los arrendamientos de mini-bodegas se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el arrendador, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

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

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento).

Los anticipos por rentas relativos a los derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado se reconocerán como ingreso cuando las mini-bodegas sean usadas por los clientes o arrendatarios, y en un período determinado de acuerdo a la vigencia de los contratos de arrendamiento.

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

**(c) Ingresos y costos financieros-**

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

**(d) Utilidad por CBF-**

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

**(e) Patrimonio-**

Los CBFs 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 CBFs con los que se relacionan dichos costos.

**(4) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

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

		31/03/2020	31/12/2019
Efectivo	\$	24,328,921	16,275,518
Inversiones		108,897,813	98,268,384
	\$	<b>133,226,734</b>	<b>114,543,902</b>

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

**(5) (Pérdida) utilidad por CBF -**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso mantiene en circulación 198,314,279 CBFs y 1,685,721 en tesorería.

**(6) Saldos y operaciones con partes relacionadas-**

El Administrador de Fibra Storage, tiene derecho a recibir de acuerdo con el contrato de administración celebrado con Fibra Storage (el Contrato de Administración) las siguientes contraprestaciones de acuerdo con los siguientes conceptos: 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 marzo de 2020, el gasto por administración base por los tres meses terminados es de P\$3,564,864.

### 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 marzo de 2020, el gasto por desarrollo por los tres meses terminados es de P\$390,535.

### 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 marzo de 2020, el gasto por administración de inmuebles por los tres meses terminados es de P\$4,460,624.

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

		31/03/2020	31/12/2019
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>			
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$	5,943,266	2,393,869
U-Storage de México S. A. de C. V.		915,443	813,867
	\$	<b>6,858,709</b>	<b>3,207,736</b>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>			
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$	8,979,271	1,114,259
LCA Bodegas, S. A. de C. V.		6,280,077	8,336,049
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		2,197,409	1,744,387
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		2,181,756	158,811
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		991,155	991,155
		<b>20,629,668</b>	<b>12,344,661</b>

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

<u>Gastos por</u>		31/03/2020	31/12/2019
Administración Base	\$	3,564,864	8,519,961
Desarrollo		390,535	12,909,222
Administración de Inmuebles		4,460,624	4,958,482
	\$	<b>8,416,023</b>	<b>26,387,665</b>

**(7) Otras cuentas por recuperar -**

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

	31/03/2020	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$ 202,348,502	206,597,386
Deudores diversos	621,804	621,803
Impuesto Sobre la Renta retenido	419,521	375,200
	<b>\$ 203,389,827</b>	<b>207,594,389</b>

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

**(8) 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.

**(9) 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 2020 y años subsecuentes, la Fibra continuará invirtiendo en el desarrollo de sus nuevas ubicaciones para mini bodegas.

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

	31/03/2020	31/12/2019
Terrenos	163,230,000	143,960,500
Edificios	3,791,220,000	1,802,147,969
	<b>\$ 3,954,450,000</b>	<b>4,074,130,000</b>

**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 "(Minusvalía) Plusvalía del período por las propiedades de inversión". Al 31 de marzo de

2020 y 2019, el efecto por revaluación del período fue por \$135,486,437 pesos y \$23,752,466 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: 12.4%
- Tasa de capitalización (“cap rate”) terminal: 8.4%
- Tasa de crecimiento (“g”): 4%

### **Medición del valor razonable-**

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de marzo de 2020, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada, sobre esa base a continuación se describe la metodología utilizada para la determinación del valor razonable.

Considera las transacciones del mercado tomando como base a los comparables (similares) ofertados en el mercado inmobiliario que deben de ser cualitativa y tipológicamente similares en: uso, infraestructura, calidad, edad, tipo y en caso de no cumplir con la descripción se harán los ajustes correspondientes de homologación tomando como referencia las características del inmueble valuado para premiar o demeritar a los comparable.

### **(10) Deuda-**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el monto de la deuda de Fibra Storage está integrada por un préstamo otorgado por una institución financiera denominado en pesos, y el cual se integra en tres Tranches.

La deuda a largo plazo al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	31/03/2020	31/12/2019
Tranche A*	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		131,460,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	153,600,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		234,312,145	238,371,072
<b>TOTAL Saldo</b>					<b>519,372,145</b>	<b>537,801,072</b>
(-) otros costos					(299,814)	(299,814)
<b>TOTAL Préstamos Bancarios</b>					<b>519,072,331</b>	<b>537,501,258</b>
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(78,786,902)	(76,753,878)
<b>Vencimientos de Deuda - Largo Plazo</b>					<b>440,285,429</b>	<b>460,747,380</b>

(\*) 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019, el Fideicomiso mantiene \$33,526,035 y \$33,218,048, respectivamente como efectivo restringido de largo plazo (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte.

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

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

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

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

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

## **(11) Aportaciones al Fideicomiso-**

### ***Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-***

El total del patrimonio del Fideicomiso al 31 de marzo de 2020 asciende a \$2,566,164,927 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- 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\$95,754,993.
- 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.

## **(12) Compromisos y pasivos contingentes-**

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos:

- a) La Compañía ha celebrado contratos de prestación de servicios con su administrador, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de administración necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido.
- b) El 16 de diciembre de 2019, el Fideicomiso celebró un contrato de “Compraventa” para la adquisición de un inmueble. Dicho contrato originó como pago a cuenta del total de la transacción un depósito en garantía de USD \$362,500. El resto del precio se pagará una vez que la escritura pública se formalice, teniendo como limite el próximo 30 de abril de 2020. Sin embargo, dicha fecha está sujeta a la obtención de la licencia de demolición por parte del vendedor.

## **(13) Hecho posterior-**

El 8 de abril del 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de compraventa, dando un depósito en garantía por \$7,000,000 por el inmueble denominado “San Antonio Abad”.

## **(14) Evento subsecuente-**

Ante el impacto del COVID-19; varios países han buscado las mejores prácticas para atender la emergencia para combatir el impacto en diferentes frentes: salud pública, economía, laboral y legal, entre otros.

Fibra Storage ha tomado las siguientes acciones para hacer frente a la contingencia con el objetivo de preservar la operación a largo plazo:

- El personal administrativo labora bajo el esquema “home office” desde el 16 de marzo de 2020, esto como manera preventiva ante posibles contagios.
- En sucursales, hemos tomada las precauciones necesarias que nos apoyan a proteger a nuestros clientes, proveedores y colaboradores de acuerdo con las medidas de salud que las autoridades han publicado.
- Se robustecieron nuestras herramientas tecnológicas, lo cual nos ha permitido tener una comunicación óptima con colaboradores, clientes y proveedores a través de equipos de cómputo y telefónico.
- Se analizó el presupuesto anual considerando con un efecto “COVID-19”, a través de los siguientes ejes de nuestro negocio: ingresos por rentas, recuperación de cartera, cumplimiento de obligaciones derivados de nuestros créditos bancarios y flujos de efectivo.

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

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

# Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no auditados al primer trimestre de 2020 y 2019

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados**  
**Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019**  
**(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (1T 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (1T 2020)	Montos históricos consolidados (1T 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (1T 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 60,806,475	-	60,806,475	25,513,762	26,345,272	51,859,034
Otros	2,766,712	-	2,766,712	1,135,112	565,953	1,701,065
<b>Total de ingresos</b>	<b>63,573,187</b>	<b>-</b>	<b>63,573,187</b>	<b>26,648,874</b>	<b>26,911,225</b>	<b>53,560,099</b>
Gastos generales:						
Operativos	14,737,586	-	14,737,586	7,468,374	6,514,833	13,983,180
Comisiones y honorarios	6,484,454	-	6,484,454	6,306,126	3,165,331	9,471,457
Predial	671,821	-	671,821	728,760	34,564	763,324
Depreciación	28,116	-	28,116	-	13,402	13,402
Otros	362,298	-	362,298	663,695	272,158	935,853
<b>Total de gastos generales</b>	<b>22,284,275</b>	<b>-</b>	<b>22,284,275</b>	<b>15,166,928</b>	<b>10,000,288</b>	<b>25,167,216</b>
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(135,486,437)	-	(135,486,437)	23,752,466	16,847,437	40,599,903
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>	<b>(94,197,525)</b>	<b>-</b>	<b>(94,197,525)</b>	<b>35,234,412</b>	<b>33,758,374</b>	<b>68,992,786</b>
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(13,024,389)	-	(13,024,389)	(429,644)	(7,620,668)	(8,050,312)
Ingreso por intereses	9,838,795	-	9,838,795	133,582	499,257	632,839
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	6,225	-	6,225	(7,178)	-	(7,178)
Costo financiero, neto	(3,182,369)	-	(3,182,369)	(303,240)	(7,121,411)	(7,424,651)
<b>(Pérdida) utilidad neta consolidada</b>	<b>(94,379,894)</b>	<b>-</b>	<b>(94,379,894)</b>	<b>34,931,172</b>	<b>26,636,963</b>	<b>61,568,135</b>

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

Notas a la información financiera consolidada intermedia condensada proforma no auditada

(Pesos)

**Actividad del Fideicomiso, bases de presentación y compilación-**

***Actividad del Fideicomiso-***

La información financiera consolidada 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, (en su conjunto la "Información Financiera Consolidada Proforma No Auditada"), los cuales han sido preparados por el Fideicomiso para satisfacer los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México con relación a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios ("CBFIs") que se describe con mayor detalle en el siguiente párrafo.

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.

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 por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (se denominan los "Estados Financieros Consolidados").

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



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. Aportación-**

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

\*\*\*\*