



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020

Ciudad de México a 27 de julio de 2020.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/572, (BMV: STORAGE 18) (“Fibra Storage”), fideicomiso de bienes raíces especializados en desarrollo y arrendamiento de minibodegas en México, anuncia sobre sus resultados financieros y operativos correspondientes al segundo trimestre de 2020, mismos que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (“Ps.” o “P\$”), a menos que se mencione lo contrario.

Información Relevante del Trimestre

- 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.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T20 es de 111,774 m², de los cuales 99,421 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,686 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,460 m².
- Nuestra ocupación terminó en 69.3%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 67.5% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$285.7 (-4.8% TsT y +4.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$197.9 (-2.3% TsT y -4.9% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$63.7 millones, de los cuales P\$58.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T20 fue de P\$45.8 millones, lo que representa un margen de 71.9% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$38.2 millones (margen EBITDA de 60.0%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“AMEFIBRA FFO”) cerró el periodo en P\$26.8 millones (42.2% margen AMEFIBRA FFO).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$27.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión mediante una valuación de un perito externo independiente.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibrastorage. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. Fibrastorage no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados. Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.



Resultados Operativos y Financieros Consolidados STORAGE18

Segundo 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 segundo trimestre de 2020	14
Métricas Financieras 2T20 y 6M20	18
Información de nuestro Estado de Resultados	23
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	24
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)	25

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 24 de julio 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 segundo trimestre de 2020 (“2T20”).

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 seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados condensados. 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 seis y tres meses al 30 de junio de 2020 y 2019.

Nuestro segundo 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.
- El Área Bruta Rentable (“ABR” o “GLA”) construida al 2T20 es de 111,774 m², de los cuales 99,421 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,686 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,460 m².
- Nuestra ocupación terminó en 69.3%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 67.5% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$285.7 (-4.8% TsT y +4.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$197.9 (-2.3% TsT y -4.9% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$63.7 millones, de los cuales P\$58.9 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 2T20 fue de P\$45.8 millones, lo que representa un margen de 71.9% sobre Ingresos Totales.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$38.2 millones (margen EBITDA de 60.0%).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“AMEFIBRA FFO”) cerró el periodo en P\$26.8 millones (42.2% margen AMEFIBRA FFO).
- En el trimestre reconocimos una plusvalía de P\$27.7 millones en nuestras Propiedades de Inversión mediante una valuación de un perito externo independiente.

Mensaje del Director General

UN TRIMESTRE DE OPERACIÓN BAJO LOS EFECTOS DE LA PANDEMIA, EL BALANCE ES POSITIVO PARA NUESTRO NEGOCIO.

Estimados inversionistas,

Me da gusto saludarlos y espero el presente los encuentre bien. Este segundo trimestre es diferente ya que es el primer periodo completo bajo los efectos colaterales de la pandemia mundial COVID-19. Me complace reiterarles que tenemos el talento de colaboradores enfocado en la ejecución y servicio al cliente. Gracias a ello, hemos operado en sucursales prácticamente como si la afectación no hubiera sucedido, mientras que el corporativo está trabajando desde casa desde hace más de cuatro meses. Nuestro equipo ha sido responsivo, creativo y han cuidado a nuestra clientela y a sus familias, sin dejar de aportar de manera responsable a la sociedad. En mi nombre y en el de ustedes les doy las gracias a todos ellos por este gran esfuerzo.

Por el lado del negocio me gustaría comentarles que nuestras sucursales no dejaron de operar, al considerarnos como un giro esencial en donde nuestros clientes guardan pertenencias o inventario muy necesario en esta coyuntura. Adicionalmente, el *asset class* y nuestra FIBRA está mostrando su resiliencia en este contexto, pues no sólo fuimos capaces de incrementar ocupación, sino que lo hicimos mediante iniciativas creativas que apoyaron a nuestros inquilinos ante la incertidumbre. Si bien es cierto que los retos que plantea esta emergencia sanitaria son desconocidos, seguimos creyendo que estamos bien posicionados para enfrentarlos.

Nuestro negocio no ha dejado de operar. Desde que se decretaron las medidas regulatorias para mitigar los efectos de la pandemia, nuestras sucursales se han mantenido operando — siguiendo todas las recomendaciones y lineamientos establecidos por las autoridades y por nuestras políticas con el fin de proteger a nuestros colaboradores, clientes y a la sociedad. Igualmente, nuestro corporativo continúa operando prácticamente en forma remota sin ninguna disrupción.

Hemos apoyado a nuestros clientes de distintas maneras y eso se reflejó en mayor ocupación. Tenemos una relación de largo plazo con nuestros inquilinos, por esa razón durante el trimestre cortamos la tendencia alcista en tarifas para aquellos clientes que ya estaban con nosotros. Con esto intentamos apoyarlos ante el encierro voluntario y el cierre obligatorio de algunos negocios. También implementamos nuestra promoción del “primer mes gratis” en algunas sucursales para dar solución a clientes con necesidades inmediatas de almacenamiento — no descartamos extender la promoción considerando los buenos resultados alcanzados al momento (94% de retención en aquellos clientes que cumplieron el mes gratis) — que impacta ligeramente a la baja nuestra tarifa efectiva. En resumen, nuestro negocio responde a la erupción de eventos, que en este entorno han sucedido de manera continua y creciente; adicionalmente, nuestra capacidad de respuesta ante la situación y la resiliencia de nuestro activo nos hizo ver crecer la ocupación y llevarla a 69.3% al cierre del trimestre.

Colocamos la totalidad de CBFIs de nuestro macrotítulo original. Durante el trimestre colocamos 1.7 millones de CBFIs con un inversionista, con lo cual nuestros CBFIs en circulación (200 millones) corresponden al total de títulos suscritos en nuestra OPI de mediados de 2018. Para nosotros esto es un voto de confianza en el modelo de negocios y las características del activo de minibodegas. A partir de mayo nuestro macrotítulo considera 50 millones de CBFIs adicionales (250 millones inscritos en total) autorizados por nuestra Asamblea de Tenedores de diciembre de 2019.

Diferimos nuestros vencimientos de deuda para preservar liquidez. Logramos renegociar nuestros vencimientos de deuda de los próximos 12 meses (~P\$ 80 millones), conservando las mismas condiciones de plazo y tasa. A pesar de que tenemos una estructura de capital sana, tomamos esta decisión con el fin de preservar liquidez ante un entorno poco visible.

Nos apegamos al estándar FFO de AMEFIBRA. A partir de este trimestre en FIBRA Storage nos apegamos a la fórmula de cálculo de la industria al adherirnos al documento [“Guía y recomendaciones para la adopción voluntaria de una métrica financiera para la determinación del desempeño orgánico: AMEFIBRA FFO”](#). Esta decisión implica hacer algunas modificaciones a nuestra forma de cálculo del FFO. Dichos cambios pueden tener repercusiones también — a nuestra manera de verlo — en NOI y EBITDA (derivado de la naturaleza y geografía de los ajustes en la estructura de costos/gastos a los que hace mención la citada guía). Nos sentimos muy orgullosos en adoptar este estándar y contribuir a la unificación a nivel gremial, algo que creemos que el público inversionista agradecerá.

Márgenes ligeramente afectados durante el trimestre bajo la pandemia. Durante el trimestre experimentamos un descenso de 3% en rentas de minibodegas —explicado principalmente por nuestra reacción en tarifas y promociones explicada anteriormente — que fue parcialmente compensando con ingresos extraordinarios (principalmente de reclasificaciones). Los menores ingresos y un incremento en gastos que habíamos postpuesto en las etapas iniciales de la pandemia comprimieron márgenes ligeramente. Un decrecimiento secuencial en la tasa de interés de referencia nos permitió reducir intereses pagados durante el periodo. Considerando que es el primer periodo con promociones — adicional a la emergencia sanitaria — estamos muy bien posicionados para retomar nuestro camino a la normalización financiera.

Por el lado de desarrollo continuamos cautos. Somos muy responsables con el desarrollo de nuevos proyectos, la situación amerita repensar cualquier potencial adquisición. Estamos observando nuevas oportunidades ante la desaceleración de otros sectores inmobiliarios, aún cuando no descartamos tomar alguna en el futuro, nuestro ejercicio de underwriting es ahora mucho más estricto ya que tenemos un sólido portafolio desarrollado por el cual velar.

El balance del trimestre es positivo. En un entorno desafiante, estamos muy orgullosos de tener el privilegio de estar en el negocio correcto para apoyar a México en estas circunstancias. Nuestras sucursales son parte importante de la cadena de suministro en la última milla así como del almacenamiento de bienes indispensables para la sociedad. Nuestros clientes pueden encontrar en nuestras sucursales lugares seguros, limpios, higiénicos y bien ubicados que pueden considerar como extensión de su casa y oficina.

Gracias por su constante apoyo,

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	2T20	1T20	2T19	Δ% TsT (2T20 vs. 1T20)	Δ% AsA (2T20 vs. 2T19)
<i>P\$</i>					
Ingresos Totales	63,690,783	63,573,187	28,784,596	0.2%	121.3%
NOI	45,811,547	48,163,780	20,701,905	-4.9%	121.3%
EBITDA	38,218,299	41,538,910	15,416,969	-8.0%	147.9%
AMEFIBRA FFO ¹	26,851,719	29,731,341	17,936,328	-9.7%	59.7%
Utilidad (pérdida) Neta	53,708,822	(97,379,894)	30,823,792	N/A	74.2%

¹En el reporte de 2T19 (dato histórico) el FFO no incluía el efecto de P\$18.0 millones en intereses pagados capitalizados en Propiedades de Inversión; en 1T20 y 2T20 se capitalizaron en Propiedades de Inversión P\$0.4 y P\$0.4 millones respectivamente.

Posición Financiera	2T20	1T20	2T19	Δ% TsT (2T20 vs. 1T20)	Δ% AsA (2T20 vs. 2T19)
<i>P\$</i>					
Efectivo y equivalentes	140,492,028	133,226,734	462,637,358	5.5%	-69.6%
Impuestos por recuperar	200,229,316	203,389,827	90,612,478	-1.6%	121.0%
Propiedades de Inversión	3,987,330,000	3,954,450,000	2,132,334,818	0.8%	87.0%
Total Activo	4,396,185,287	4,342,878,777	2,739,785,201	1.2%	60.5%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	519,372,145	573,152,903	-3.6%	-12.7%
Patrimonio Mayoritario	3,852,616,851	3,772,947,926	2,070,265,030	2.1%	86.1%

Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	2T20	2T19	Δ% AsA (2T20 vs. 2T19)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	63,690,783	55,170,639	15.4%
NOI	45,811,547	39,881,763	14.9%
EBITDA	38,218,299	32,011,363	19.4%
AMEFIBRA FFO ¹	26,851,719	18,927,008	41.9%
Utilidad Neta	53,708,822	48,771,074	10.1%

¹En 2T19, 1T20 y 2T20 se capitalizaron en Propiedades de Inversión por P\$2.7, P\$0.4 y P\$0.4 millones respectivamente.

Información Proforma Acumulada

Indicadores Financieros	6M20	6M19	Δ% AsA (6M20 vs. 6M19)
<i>P\$</i>			
Ingresos Totales	127,263,970	108,730,739	17.0%
NOI	93,975,327	78,695,358	19.4%
EBITDA	79,757,209	60,417,648	32.0%
AMEFIBRA FFO ¹	56,583,060	39,908,642	41.8%
(Pérdida) utilidad Neta	(43,671,072)	110,339,208	N/A

¹En los 6M20 y 6M19 se capitalizaron en Propiedades de Inversión por P\$0.8, P\$4.4 millones respectivamente.

Resumen del Portafolio

El portafolio se conforma por 21 propiedades, de las cuales 16 se encuentran operando (siete están estabilizadas y nueve en proceso de estabilización). 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 153,460 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 2T20 están valuadas en P\$3,987 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 2T20 teníamos 16 propiedades en operación: siete estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. En la siguiente tabla mostramos un resumen de la evolución de estas propiedades.

	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m ²).	111,774	111,990	105,091	104,567	92,411	21.0%	-0.2%
GLA Disponible (m ²).	99,421	97,633	94,178	89,219	83,840	18.6%	1.8%
GLA Ocupado (m ²).	68,871	65,878	66,422	65,862	63,542	8.4%	4.5%
Move In (m ²)	10,924	9,051	9,275	9,744	9,588	13.9%	20.7%
Move In netos (m ²)	2,993	-544	560	2,320	1,264	N/A	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	69.3%	67.5%	70.5%	73.8%	75.8%	- 652 pbs	180 pbs
Bodegas Disponibles	12,304	12,128	11,070	11,074	9,519	29.3%	1.5%
Bodegas Ocupadas	6,933	6,576	6,510	6,251	5,981	15.9%	5.4%
Move In (Bodegas)	1,034	896	956	968	860	20.2%	15.4%
Move In netos (Bodegas)	357	66	259	270	191	N/A	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	56.3%	54.2%	58.8%	56.4%	62.8%	- 648 pbs	213 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	285.7	300.1	290.4	282.2	274.6	4.0%	-4.8%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	197.9	202.5	204.8	208.4	208.1	-4.9%	-2.3%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	19,673	19,771	19,288	18,589	17,450	12.7%	-0.5%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	341.5	341.7	339.7	318.5	289.8	17.8%	-0.1%

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes. En trimestres anteriores al 2T20 este segmento se reportaba antes de descuentos y notas de crédito. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

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

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

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

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Vigencia de Contratos

Terminamos el segundo trimestre con 6,933 clientes en la FIBRA. El 78.2% 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 25.4 meses, sin cambio con respecto al trimestre anterior. El incremento en *move in* neto del trimestre (nuevos clientes con muy poca antigüedad) explica el resultado sin cambios en vigencia de contratos comparado con el 1T20.

Absorción Neta

Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 2,933 m² (*proforma*). Observamos una salida (*move-out*) del portafolio de 4.0% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra debajo de nuestros parámetros históricos en torno al 5% mensual.

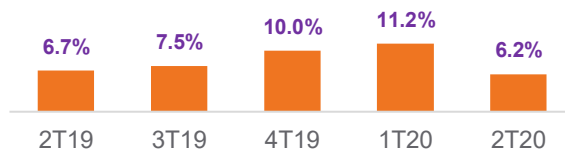
CAPEX

Durante el 2T20 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$10.4 millones.

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

Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo

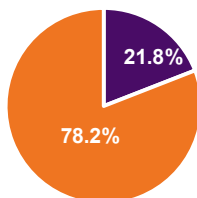
Δ% AsA en la Tarifa Efectiva Mensual por m² del Portafolio Operativo - Proforma



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos

Gráfica 2 - Mezcla clientes

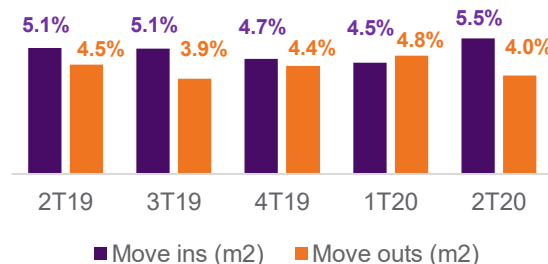
Clientes que ingresaron en el 2T20



Residencial No residencial

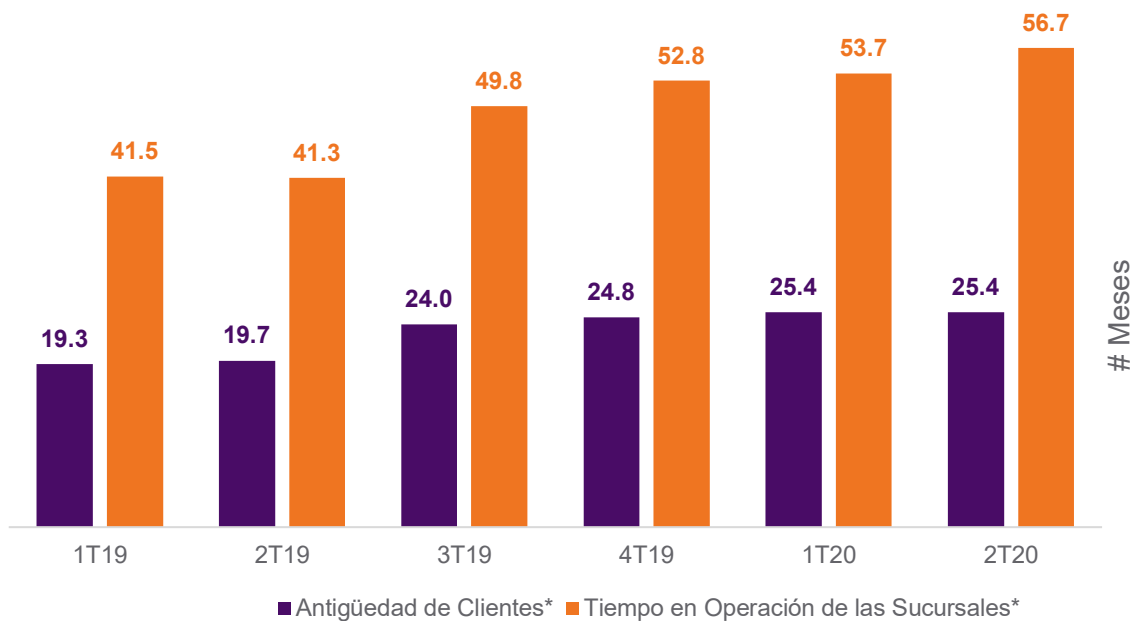
Gráfica 3 - Absorción

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 2T20 representan 33,663 m² de GLA disponible:

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

	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²).	33,594	33,663	33,940	33,738	33,818	-0.7%	-0.2%
GLA Disponible (m ²).	33,594	33,663	33,940	33,738	33,818	-0.7%	-0.2%
GLA Ocupado (m ²).	27,028	26,711	28,148	28,647	28,675	-5.7%	1.2%
Move In (m ²)	2,693	2,030	2,360	2,572	2,933	-8.2%	32.7%
Move In netos (m ²)	317	-1,437	-500	-28	-466	N/A	N/A
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	80.5%	79.3%	82.9%	84.9%	84.8%	- 434 pbs	111 pbs
Bodegas Disponibles	3,136	2,961	2,962	2,967	2,969	5.6%	5.9%
Bodegas Ocupadas	2,423	2,405	2,509	2,535	2,519	-3.8%	0.7%
Move In (Bodegas)	222	185	211	248	254	-12.6%	20.0%
Move Ins netos (Bodegas)	18	-104	-26	16	-32	N/A	N/A
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	77.3%	81.2%	84.7%	85.4%	84.8%	- 758 pbs	- 396 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	288.5	301.9	290.7	284.1	278.6	3.5%	-4.4%
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	232.1	239.5	241.1	241.2	236.3	-1.8%	-3.1%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	7,796	8,063	8,181	8,138	7,990	-2.4%	-3.3%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	338.0	337.7	338.0	314.9	291.5	16.0%	0.1%

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

(1) Renta Efectiva Mensual: Renta excluyendo rentas anticipadas e incluye la disminución de descuentos y notas de crédito de los clientes. En trimestres anteriores al 2T20 este segmento se reportaba antes de descuentos y notas de crédito. Esta métrica repercute tanto en la Tarifa Efectiva Mensual como en el RevPaM mensual.

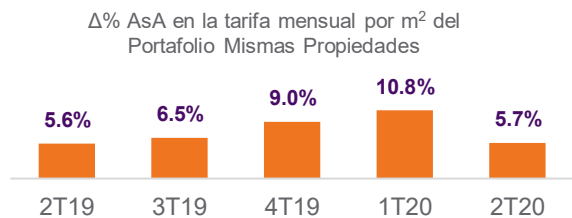
(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

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

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

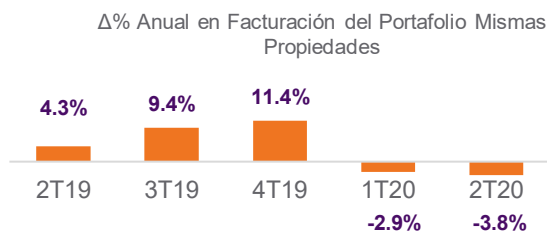
(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos.

Gráfica 6 – Facturación Portafolio Mismas Propiedades



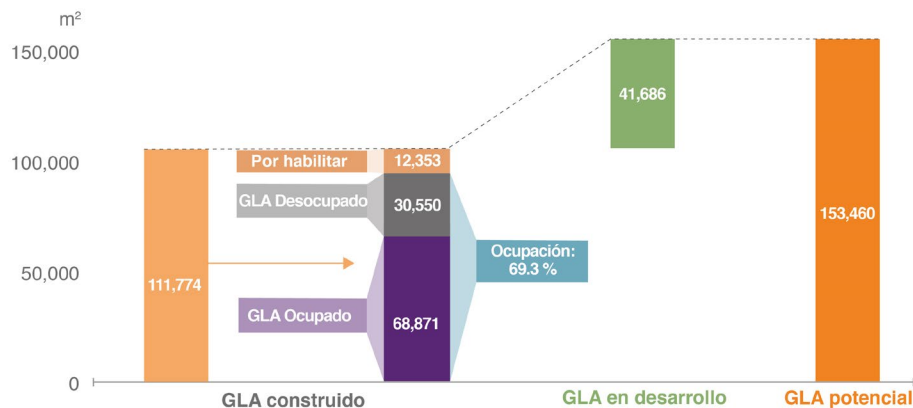
Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 41,686 m², una vez completado representará un incremento de 37.3% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 12,353 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 durante el ejercicio 2022. Estimamos un CAPEX de P\$630.5 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\$1.7 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 m² para su habilitación.

Información Financiera y Bursátil

Información Bursátil - FdP	2T20	1T20	4T19*	3T19*	2T19
Precio de CBFI (P\$)	15.40	15.40	15.40	15.50	15.40
CBFIs en circulación	200,000,000	198,314,279	198,314,279	186,128,678	118,631,163
CBFIs en tesorería	50,000,000	1,685,721	1,685,721	13,871,322	81,368,837
AMEFIBRA FFO por CBFI (P\$)*	0.13	0.15	0.01	0.07	0.15
NAV por CBFI ¹ (P\$)	18.3	18.2	18.7	17.6	17.2
P/BV	0.80x	0.81x	0.79x	0.84x	0.88x

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 todos los intereses se reflejaron como gasto, en el 4T19 (dictaminado) se hizo un ajuste respecto al monto de intereses capitalizados del año. En trimestres anteriores se capitalizaban parcialmente, por lo que el FFO no es comparable.

Indicadores*	2T20	1T20	4T19	3T19	2T19	Δ% TsT (2T20 vs. 1T20)	Δ% AsA (2T20 vs. 2T19)
GLA Construido (m ²)	111,774	111,990	105,091	104,567	92,411	-0.2%	21.0%
GLA Disponible (m ²)	99,421	97,633	94,178	89,219	83,840	1.8%	18.6%
Total Estabilizada (m ²)	44,025	44,086	44,363	40,248	9,370	-0.1%	369.9%
Total Por estabilizar (m ²)	55,396	53,547	49,814	43,058	39,599	3.5%	39.9%
GLA Ocupado (m ²)	68,871	65,878	66,422	62,193	33,143	4.5%	107.8%
Ocup. Estabilizada (m ²)	36,057	35,942	37,675	34,588	8,030	0.3%	349.0%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	32,813	29,936	28,748	27,605	25,113	9.6%	30.7%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	69.3%	67.5%	70.5%	74.7%	67.7%	180 pbs	159 pbs
Ocupación (% - Unidades)	56.3%	54.2%	58.8%	56.4%	62.8%	213 pbs	- 648 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	285.7	300.1	290.4	282.2	274.6	-4.8%	4.0%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	197.9	202.5	204.8	208.4	208.1	-2.3%	-4.9%

*Cifras históricas

(1) Ocupación: m² ocupados / m² disponibles.

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

(3) 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.

AMEFIBRA FFO* es una métrica de rentabilidad definida por la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA). [Ver documento](#), [Ver página](#).

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. A partir del reporte 2T20 se incluye en el cálculo el efecto de descuentos y notas de crédito.

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 Segundo Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:


- Con fecha 29 de abril de 2020, FIBRA Storage anunció sus resultados del primer trimestre de 2020. [Ver.](#)
- El 7 de mayo de 2020, FIBRA Storage dio aviso con fines informativos respecto de la actualización de su macrotítulo. [Ver.](#)
- El 1 de junio de 2020, FIBRA Storage informó al público inversionista sobre la colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. [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

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

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de junio de 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 seis meses al 30 de junio 2020 y 2019 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (6M20)	Ajustes proforma	Información proforma (6M20)	Montos históricos consolidados (6M19)	Ajustes proforma	Información proforma (6M19)	Variación proforma	Δ% 6M20P vs. 6M19P
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 119,709,002	-	119,709,002	51,617,460	52,500,660	104,118,120	15,590,882	15.0%
Otros	7,554,968	-	7,554,968	3,816,011	796,608	4,612,619	2,942,349	63.8%
Total, de ingresos	127,263,970	-	127,263,970	55,433,471	53,297,268	108,730,739	18,533,231	17.1%
Gastos generales:								
Operativos	30,839,314	-	30,839,314	15,106,865	12,863,668	27,970,533	2,868,781	10.3%
Comisiones y honorarios	13,993,900	-	13,993,900	11,096,532	5,743,197	16,839,729	(2,845,829)	-16.9%
Predial	2,449,329	-	2,449,329	1,173,286	891,562	2,064,848	384,481	18.6%
Depreciación	56,722	-	56,722	7,885	24,267	32,152	24,570	76.4%
Otros	224,218	-	224,218	1,158,227	279,754	1,437,981	(1,213,763)	-84.4%
Total de gastos generales	47,563,483	-	47,563,483	28,542,795	19,802,803	48,345,243	(781,760)	-1.6%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(107,687,868)	-	(107,687,868)	36,647,815	33,814,903	70,462,718	(178,150,586)	N/A
(Pérdida) utilidad de operación	(27,987,381)	-	(27,987,381)	63,538,491	67,309,723	130,848,214	(158,835,595)	N/A
Costo financiero								
Gasto por intereses ¹	(24,651,367)	-	(24,651,367)	(995,894)	(23,224,381)	(24,220,275)	(431,092)	1.8%
Ingreso por intereses	1,452,129	-	1,452,129	3,212,972	499,257	3,712,229	(2,260,100)	-60.9%
Ganancia (pérdida) realizada en cambios, neta	25,089	-	25,089	(960)	-	(960)	26,049	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-	(99,938)	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	7,590,396	-	7,590,396	-	-	-	7,590,396	N/A
(Costo) ingreso financiero, neto	(15,683,691)	-	(15,683,691)	2,216,118	(22,725,124)	(20,509,006)	4,825,315	-23.5%
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(43,683,691)	-	(43,683,691)	65,754,609	44,584,599	110,339,208	(154,010,280)	N/A

¹En los 6M19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$27.4 millones; en el 2T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$0.8 millones.

**Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Proforma no Auditados
Por los periodos de tres meses del 1 de abril al 30 de junio 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (2T20)	Ajustes proforma	Información proforma (2T20)	Montos históricos consolidados (2T19)	Ajustes proforma	Información proforma (2T19)	Variación proforma	Δ% 2T20P vs. 2T19P
Ingresos por:								
Arrendamiento	58,902,527	-	58,902,527	26,092,387	26,166,699	52,259,086	6,643,441	12.7%
Otros	4,788,256	-	4,788,256	2,692,209	219,344	2,911,553	1,876,703	64.5%
Total de ingresos	63,690,783	-	63,690,783	28,784,596	26,386,043	55,170,639	8,520,144	15.4%
Gastos generales:								
Operativos	16,101,728	-	16,101,728	7,638,165	6,349,187	13,987,352	2,114,376	15.1%
Comisiones y honorarios	7,509,446	-	7,509,446	4,790,405	2,577,867	7,368,272	141,174	1.9%
Predial	1,777,508	-	1,777,508	444,526	856,998	1,301,524	475,984	36.6%
Depreciación	28,606	-	28,606	7,885	10,864	18,749	9,857	52.6%
Otros	83,802	-	83,802	494,531	7,597	502,128	(418,326)	-83.3%
Total de gastos generales	25,501,090	-	25,501,090	13,375,512	9,802,513	23,178,025	2,323,065	10.0%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	27,798,569	-	27,798,569	12,895,349	16,967,466	29,862,815	(2,064,246)	-6.9%
Utilidad de operación	65,988,262	-	65,988,262	28,304,433	33,550,996	61,855,429	4,132,833	6.7%
Costo financiero								
Gasto por intereses ¹	(11,626,978)	-	(11,626,978)	(566,249)	(15,603,714)	(16,169,963)	4,542,985	-28.1%
Ingreso por intereses	241,534	-	241,534	3,079,390	-	3,079,390	(2,837,856)	-92.2%
Ganancia (pérdida) realizada en cambios, neta	18,864	-	18,864	6,218	-	6,218	12,646	203.4%
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-	(99,938)	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(812,922)	-	(812,922)	-	-	-	(812,922)	N/A
(Costo) ingreso financiero, neto	(12,279,440)	-	(12,279,440)	2,519,359	(15,603,714)	(13,084,355)	804,915	-6.2%
Utilidad neta consolidada	53,708,822	-	53,708,822	30,823,792	17,947,282	48,771,074	4,937,748	10.1%

¹En el reporte de 2T19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$18.0 millones; en el 2T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$0.4 millones.

Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados Comparativos 2T10 y 1T10 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (2T20)	Montos históricos consolidados (1T20)	Variación (2T20 vs. 1T20)	Δ% (2T20 vs. 1T20)
Ingresos por:				
Arrendamiento	\$ 58,902,527	60,806,475	(1,903,948)	-3.1%
Otros	4,788,256	2,766,712	2,021,544	73.1%
Total de ingresos	63,690,783	63,573,187	117,596	0.2%
Gastos generales:				
Operativos	16,101,728	14,737,586	1,364,142	9.3%
Comisiones y honorarios	7,509,446	6,484,454	1,024,992	15.8%
Predial	1,777,508	671,821	1,105,687	164.6%
Depreciación	28,606	28,116	490	1.7%
Otros	83,802	140,416	(56,614)	-40.3%
Total de gastos generales	25,501,090	22,062,393	3,438,697	15.6%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	27,798,569	(135,486,437)	163,285,006	N/A
Utilidad (pérdida) de operación	65,988,262	(93,975,643)	159,963,905	N/A
Costo financiero				
Gasto por intereses ¹	(11,626,978)	(13,024,389)	1,397,411	-10.7%
Ingreso por intereses	241,534	1,210,595	(969,061)	-80.0%
Ganancia realizada en cambios, neta	18,864	6,225	12,639	203.0%
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(812,922)	8,403,318	(9,216,240)	N/A
Costo financiero, neto	(12,279,440)	(3,404,251)	(8,875,189)	260.7%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	53,708,822	(97,379,894)	151,088,716	N/A

¹En los periodos 2T20 y 1T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$0.4 y P\$0.4 millones respectivamente.

Métricas Financieras 2T20 y 6M20

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de junio de 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

Por los períodos trimestrales del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019 (históricos y *proforma*)

	Histórico		Proforma	
	2T20	2T19	2T20	2T19
Total de ingresos	63,690,783	28,784,596	63,690,783	55,170,639
(-) Gastos operativos	16,101,728	7,638,165	16,101,728	13,987,352
(-) Gasto predial	1,777,508	444,526	1,777,508	1,301,524
Ingreso Operativo Neto (NOI)	45,811,547	20,701,905	45,811,547	39,881,763
<i>Margen NOI</i>	71.9%	71.9%	71.9%	72.3%
Utilidad neta consolidada	53,708,822	30,823,792	53,708,822	48,771,074
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	27,798,569	12,895,349	27,798,569	29,862,815
(+) Depreciación	28,606	7,885	28,606	18,749
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(12,279,440)	2,519,359	(12,279,440)	(13,084,355)
(+/-) Otros	-	-	-	-
EBITDA	38,218,299	15,416,969	38,218,299	32,011,363
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%	53.6%	60.0%	58.0%
Utilidad neta consolidada	53,708,822	30,823,792	53,708,822	48,771,074
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	27,798,569	12,895,349	27,798,569	29,862,815
(+) Depreciación	28,606	7,885	28,606	18,749
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	-	99,938	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	812,922	-	812,922	-
AMEFIBRA FFO	26,851,719	17,936,328	26,851,719	18,927,008
<i>Margen FFO</i>	42.2%	62.3%	42.2%	34.3%
Total de ingresos	63,690,783	28,784,596	63,690,783	55,170,639
(-) Gastos de las propiedades	17,879,236	8,082,691	17,879,236	15,288,876
Ingreso Operativo Neto (NOI)	45,811,547	20,701,905	45,811,547	39,881,763
<i>Margen NOI</i>	71.9%	71.9%	71.9%	72.3%
(-) Gastos corporativos	7,593,248	5,284,936	7,593,248	7,870,400
EBITDA	38,218,299	15,416,969	38,218,299	32,011,363
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%	53.6%	60.0%	58.0%
(-) Gastos de financiamiento ¹	11,366,580	(2,519,359)	11,366,580	13,084,355
Fondos de las Operaciones (FFO)	26,851,719	17,936,328	26,851,719	18,927,008
<i>Margen FFO</i>	42.2%	62.3%	42.2%	34.3%

¹En el reporte de 2T19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$18.0 millones; en el 2T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$0.4 millones.

Por el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2019 y primer segundo trimestre de 2020 (históricos)

	Histórico	Histórico	Histórico*	Histórico	Histórico
	2T20	1T20	4T19*	3T19	2T19
Total de ingresos	63,690,783	63,573,187	51,621,284	39,446,713	28,784,596
(-) Gastos operativos	16,101,728	14,737,586	16,709,760	9,754,522	7,638,165
(-) Gasto predial	1,777,508	671,821	500,749	156,056	444,526
Ingreso Operativo Neto (NOI)	45,811,547	48,163,780	34,410,775	29,536,136	20,701,905
<i>Margen NOI</i>	71.9%	75.8%	66.7%	74.9%	71.9%
Utilidad neta consolidada	53,708,822	(97,379,894)	295,081,477	366,038,757	30,823,792
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	27,798,569	(135,486,437)	282,542,751	352,583,413	12,895,349
(+) Depreciación	28,606	28,116	27,135	23,965	7,885
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(12,279,440)	(3,404,251)	(36,771,759)	(10,909,623)	2,519,359
(+/-) Otros	-	-	-	-	-
EBITDA	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932	15,416,969
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%	53.6%
Utilidad neta consolidada	53,708,822	(97,379,894)	209,652,842	366,038,757	30,823,792
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	27,798,569	(135,486,437)	216,730,852	352,583,413	12,895,349
(+) Depreciación	28,606	28,116	27,135	23,965	7,885
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	-	(5,118,594)	-	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	812,922	(8,403,318)	3,993,847	-	-
AMEFIBRA FFO	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309	17,936,328
<i>Margen FFO</i>	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%	62.3%
Total de ingresos	63,690,783	63,573,187	52,682,475	39,446,713	28,784,596
(-) Gastos de las propiedades	17,879,236	15,409,407	17,216,992	9,910,578	8,082,691
Ingreso Operativo Neto (NOI)	45,811,547	48,163,780	35,465,483	29,536,136	20,701,905
<i>Margen NOI</i>	71.9%	75.8%	67.3%	74.9%	71.9%
(-) Gastos corporativos	7,593,248	6,624,870	5,744,599	5,147,204	5,284,936
EBITDA	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932	15,416,969
<i>Margen EBITDA</i>	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%	53.6%
(-) Gastos de financiamiento ¹	11,366,580	11,807,569	27,659,318	10,909,623	(2,519,359)
Fondos de las Operaciones (FFO)	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309	17,936,328
<i>Margen FFO</i>	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%	62.3%

* Cuarto trimestre dictaminado, reportado ante la BMV el 3 de julio de 2020.

¹En 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.

Por el periodo de seis meses al 30 de junio 2020 y 2019 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	6M20	6M19	6M20	6M19
Total de ingresos	127,263,970	55,433,471	127,263,970	108,730,739
(-) Gastos operativos	30,839,314	15,106,865	30,839,314	27,970,533
(-) Gasto predial	2,449,329	1,173,286	2,449,329	2,064,848
Ingreso Operativo Neto (NOI)	93,975,327	39,153,320	93,975,327	78,695,358
<i>Margen EBITDA</i>	73.8%	70.6%	73.8%	72.4%
Utilidad neta consolidada	(43,671,072)	65,754,609	(43,671,072)	110,339,208
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(107,687,868)	36,647,815	(107,687,868)	70,462,718
(+) Depreciación	56,722	7,885	56,722	32,152
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(15,683,691)	2,216,118	(15,683,691)	(20,509,006)
(+/-) Otros	-	-	-	-
EBITDA	79,757,209	26,898,561	79,757,209	60,417,648
<i>Margen EBITDA</i>	62.7%	48.5%	62.7%	55.6%
Utilidad neta consolidada	(43,671,072)	65,754,609	(43,671,072)	110,339,208
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(107,687,868)	36,647,815	(107,687,868)	70,462,718
(+) Depreciación	56,722	7,885	56,722	32,152
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	-	99,938	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(7,590,396)	960	(7,590,396)	960
AMEFIBRA FFO	56,583,060	29,114,679	56,583,060	39,909,602
<i>Margen FFO</i>	44.5%	52.5%	44.5%	36.7%
Total de ingresos	127,263,970	55,433,471	127,263,970	108,730,739
(-) Gastos de las propiedades	33,288,643	16,280,151	33,288,643	30,035,381
Ingreso Operativo Neto (NOI)	93,975,327	39,153,320	93,975,327	78,695,358
<i>Margen NOI</i>	73.8%	70.6%	73.8%	72.4%
(-) Gastos corporativos	14,218,118	12,254,759	14,218,118	18,277,710
EBITDA	79,757,209	26,898,561	79,757,209	60,417,648
<i>Margen EBITDA</i>	62.7%	48.5%	62.7%	55.6%
(-) Gastos de financiamiento ¹	23,174,149	(2,216,118)	23,174,149	20,508,046
Fondos de las Operaciones (FFO)	56,583,060	29,114,679	56,583,060	39,909,602
<i>Margen FFO</i>	44.5%	52.5%	44.5%	36.7%

¹En 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.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	2T20	2T19	6M20	6M19
AMEFIBRA FFO	26,851,719	17,936,328	56,583,060	29,114,679
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	34,917,097	(231,329)	36,917,382	360,795
Intereses a favor y a cargo devengados	27,601,040	(2,513,140)	30,789,634	(2,217,078)
Provisiones y pasivos acumulados	7,316,057	2,281,811	6,127,748	2,577,873
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	(6,505,827)	23,340,192	3,214,907	28,161,193
Cuentas por cobrar, neto	(2,387,342)	(450,771)	(3,238,400)	(4,304,968)
Partes relacionadas	(4,165,920)	31,451,526	468,114	46,759,291
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,659,652	-	3,296,590	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,160,511	(5,691,671)	7,365,073	(13,216,417)
Pagos anticipados	795,430	(1,191,207)	(2,764,593)	(2,104,574)
Proveedores y acreedores diversos	(4,692,200)	(777,685)	(563,705)	1,027,861
Anticipos de clientes	(875,958)	-	(1,348,172)	-
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	55,262,989	41,045,191	96,715,349	57,636,667

Conciliación AMEFIBRA FFO	2T20	2T19	6M20	6M19
Utilidad / Pérdida consolidada IFRS	53,708,822	30,823,792	(43,671,072)	65,754,609
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	(27,798,569)	(12,895,349)	107,687,868	(36,647,815)
Depreciación AI (IAS 40)	28,606	7,885	56,722	7,885
Amortización de costos capitalizados en AI	-	-	-	-
Pérdidas/Reversiones Deterioro	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de AI	-	-	-	-
Costos transaccionales Combinación de Negocios	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad y diferidos	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en F/X en pasivos monetarios	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas no realizadas instrumentos de cobertura	99,938	-	99,938	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	812,922	-	(7,590,396)	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles	-	-	-	-
Costo del equipo interno dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o servicios de obra.	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación que sean pagaderas con CBFIs)	-	-	-	-
Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores.	-	-	-	-
FFO AMEFIBRA	26,851,719	17,936,328	56,583,060	29,114,679

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$58.9 millones. Esto representa un decremento de -3.1% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó un retroceso de 2.3% TsT. Esto se explica por mayores promociones, descuentos y esfuerzo de retención de clientes además de un incremento en el área disponible de 1.8% que pondera a la baja la métrica.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre -0.1% inferior al trimestre anterior (17.8% AsA en términos *proforma*), debido a una nueva estrategia de tarifas derivadas por la situación de la pandemia.
- Nuestro GLA construido (FdP) se mantuvo prácticamente en línea (-0.2%) en el trimestre. Mientras tanto, continúan trabajos de adecuación en algunas de nuestras propiedades, principalmente en Interlomas, de tal manera que nuestro GLA disponible (FdP) se incrementa en 1.8% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del segundo trimestre fueron P\$17.8 millones que representa un incremento de 16.0% 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 8.0% TsT, esto se debe principalmente a gastos corporativos relacionados con la administración de la FIBRA a nivel corporativo (gastos legales, de auditoría, contables, fiscales, etc.). Durante el trimestre no realizamos ningún gasto extraordinario.

Rubro (P\$)	2T20	1T20	Δ% TsT (2T20 vs. 1T20)
Ingresos por Arrendamiento	58,902,527	60,806,475	-3.1%
Otros Ingresos	4,788,256	2,766,712	73.1%
Total Ingresos	63,690,783	63,573,187	0.2%
Gastos Operativos (incluye Predial)	17,879,236	15,409,407	16.0%
NOI	45,811,547	48,163,780	-4.9%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	6,846,752	6,624,870	3.3%
EBITDA	38,218,299	41,538,910	-8.0%

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	2T20	1T20	Variación	Δ% (2T20 vs. 1T20)
Efectivo y equivalentes de efectivo	140,492,028	133,226,734	7,265,294	5.5%
Impuestos por recuperar	200,229,316	203,389,827	(3,160,511)	-1.6%
Propiedades de Inversión	3,987,330,000	3,954,450,000	32,880,000	0.8%
Total Activo	4,396,185,287	4,342,878,777	53,306,510	1.2%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	519,372,145	(18,933,797)	-3.6%
Patrimonio Mayoritario	3,852,616,851	3,772,947,926	79,668,925	2.1%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$7.6 millones durante el trimestre, principalmente por el flujo generado por nuestro portafolio y por un menor gasto de CAPEX de desarrollo.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$200.2 millones, de los cuales P\$199.1 corresponden a IVA, derivado a su portafolio en desarrollo de Fibra Storage. El Fideicomiso solicitará devoluciones de dicho impuesto.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$3,987.3 millones, registrando un incremento trimestral de P\$32.9 millones (0.8%), derivado de las valuaciones proporcionadas por un perito externo independiente.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$79.7 millones comparado con el cierre del año 2019 que es originado por la colocación de 1.7 millones de CBFIs y la utilidad operativa del periodo a junio de 2020.

Deuda

Al 30 de junio de 2020, 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 tranches. Durante el 2T20 FIBRA Storage negoció un convenio de espera "stand-still" mediante el cual difiere las amortizaciones de capital de los siguientes doce meses. Sin embargo, seguimos amortizando de manera calendarizada dicha deuda.

Deuda	Tipo de Préstamo	Contratación	Vencimiento	Tasa	2T20	1T20
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		123,480,000	131,460,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 2.3%	146,800,000	153,600,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	234,312,145
TOTAL Saldo					500,438,348	537,801,072
(-) otros costos					(199,876)	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,238,472	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					-	(78,786,902)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					500,238,472	440,285,429

* Con relación al Tranche A de la deuda al 31 de diciembre de 2017 se pagaban intereses a una tasa TIIE a 28 días más un spread de 3.00% lo cual representa 70 puntos base por encima del spread pagado al 30 de septiembre de 2018. Actualmente, los tres tranches pagan una tasa TIIE + 2.3%

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de junio de 2020.

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	5.28x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	11.4%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{1T20} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	140,492,028	Financiamientos	500,238,472
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	199,119,306	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	312,199,171	Deuda Financiera	500,238,472
LR _{1T20} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,396,185,287
TOTAL Recursos	651,810,505		
IP _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	53,768,317		
PP _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	42,874,003		
KP _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
DP _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	16,858,230		
TOTAL Usos	123,500,549		
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Segundo trimestre 2020



Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 30 de junio de 2020 y por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio 2020 y 2019

**Estados de situación financiera consolidados intermedios condensados
Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019
(Pesos)**

	Nota	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 140,492,028	114,543,902
Cuentas por cobrar, neto		5,950,825	2,712,425
Partes relacionadas	7	8,356,641	3,207,736
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	200,229,316	207,594,389
Pagos anticipados		3,164,858	400,265
Total de activo circulante		358,193,668	328,458,717
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	33,750,502	33,218,048
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	1,916,855	5,213,445
Mobiliario y equipo, neto		349,786	305,942
Propiedades de inversión	10	3,987,330,000	4,074,130,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10	14,644,476	-
Total de activo no circulante		4,037,991,619	4,112,867,435
Total Activo		\$ 4,396,185,287	4,441,326,152
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	11	\$ -	76,753,878
Proveedores y acreedores diversos		6,962,025	7,525,730
Provisiones y pasivos acumulados		11,011,524	4,883,776
Partes relacionadas	7	17,961,680	12,344,661
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		7,202,530	8,550,702
Total de pasivo circulante		43,329,964	110,250,952
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	500,238,472	460,747,380
Total Pasivo		543,568,436	570,998,332
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	2,592,125,030	2,566,164,927
Utilidades retenidas		1,260,491,821	1,304,162,893
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,852,616,851	3,870,327,820
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,396,185,287	4,441,326,152

Estados de resultados consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019
(Pesos)

	Nota	Por los seis meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 119,709,002	51,617,460	58,902,527	26,092,387
Otros		7,554,968	3,816,011	4,788,256	2,692,209
Total de ingresos		127,263,970	55,433,471	63,690,783	28,784,596
Gastos generales:					
Operativos		30,839,314	15,106,865	16,101,728	7,638,165
Comisiones y honorarios	7	13,993,900	11,096,532	7,509,446	4,790,405
Predial		2,449,329	1,173,286	1,777,508	444,526
Depreciación		56,722	7,885	28,606	7,885
Otros		224,218	1,158,227	83,802	494,531
Total de gastos generales		47,563,483	28,542,795	25,501,090	13,375,512
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10	(107,687,868)	36,647,815	27,798,569	12,895,349
(Pérdida) utilidad de operación		(27,987,381)	63,538,491	65,988,262	28,304,433
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(24,651,367)	(995,894)	(11,626,978)	(566,249)
Ingreso por intereses		1,452,129	3,212,972	241,534	3,079,390
Ganancia (pérdida) en cambios, neta		25,089	(960)	18,864	6,218
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(99,938)	-	(99,938)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		7,590,396	-	(812,922)	-
(Costo) ingreso financiero, neto		(15,683,691)	2,216,118	(12,279,440)	2,519,359
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$ (43,671,072)	65,754,609	53,708,822	30,823,792

**Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 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
Aumento de patrimonio	12	286,919,910	-	286,919,910
Utilidad neta consolidada		-	65,754,609	65,754,609
Saldos al 30 de junio de 2019		\$ 1,340,739,941	729,525,089	2,070,265,030
Saldos al 31 de diciembre de 2019		2,566,164,927	1,304,162,893	3,870,327,820
Aumento de patrimonio	12 (a)	25,960,103	-	25,960,103
Pérdida neta consolidada		-	(43,671,072)	(43,671,072)
Saldos al 30 de junio de 2020	12	\$ 2,592,125,030	1,260,491,821	3,852,616,851

**Estados Consolidados de flujos de efectivo intermedios condensados
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 2020 y 2019
(Pesos)**

	Nota	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta acumulada del periodo		\$ (43,671,072)	65,754,609
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		56,722	7,885
Minusvalía (plusvalía) del ejercicio de las propiedades de inversión	9	107,687,868	(36,647,815)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		99,938	-
Intereses a favor		(1,452,129)	(3,212,972)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		24,651,367	995,894
Subtotal		87,372,694	26,897,601
Cuentas por cobrar, neto		(3,238,400)	(4,304,968)
Cuentas por cobrar a largo plazo		468,114	-
Partes relacionadas		3,296,590	46,759,291
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		7,365,073	(13,216,417)
Pagos anticipados		(2,764,593)	(2,104,574)
Proveedores y acreedores diversos		(563,705)	1,027,861
Provisiones y pasivos acumulados		6,127,748	2,577,873
Anticipos de clientes		(1,348,172)	-
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		96,715,349	57,636,667
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(20,051,910)	(146,885,987)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(835,959)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(14,644,476)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(100,566)	(289,777)
Intereses cobrados		9,264,407	3,212,972
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(34,180,782)	(143,962,792)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento (Efectivo a obtener de actividades de financiamiento)		62,534,567	(86,326,125)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		25,960,103	286,919,910
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11	-	250,000,000
Pago del principal del crédito	11	(37,362,723)	(29,457,097)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	-	(4,125,355)
Intereses pagados		(24,651,367)	(995,894)
Efectivo restringido	11	(532,454)	(674,224)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(36,586,441)	501,667,340
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		25,948,126	415,341,215
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		114,543,902	47,296,143
Al final del periodo		\$ 140,492,028	462,637,358

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 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y por los seis y tres terminados al 30 de junio del 2020 y 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) Eventos Relevantes-

- a) Con fecha 7 de mayo de 2020, Fibra Storage anunció la emisión de 50,000,000 CBFIs que permanecerán en la Tesorería del Fideicomiso.
- b) Con fecha 1 de junio de 2020 Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,685,721 CBFIs que se encontraban en Tesorería.

(3) Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

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

(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, 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, así como la administración. 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, ganancias cambiarias y valuación de inversiones. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(d) Utilidad por CBFi-

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

(e) Patrimonio-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se integran como sigue:

		30/06/2020	31/12/2019
Efectivo	\$	19,888,002	16,275,518
Inversiones		120,533,026	98,268,384
	\$	140,421,028	114,543,902

Las inversiones son a corto plazo ya que corresponden a un periodo menor a tres meses. Adicional se tiene un Fondo de Inversión en Instrumentos de Deuda de corto plazo en moneda extranjera.

(6) CBFis -

Al 30 de junio de 2020, el Fideicomiso mantiene en circulación 200,000,000 CBFis y 50,000,000 en tesorería.

(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 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 30 de junio de 2020, el gasto por administración base por los seis y tres meses terminados es de P\$7,025,008 y P\$3,460,144, respectivamente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos. Al 30 de junio de 2020, el gasto por desarrollo por los seis y tres meses terminados es de P\$1,173,692 y P\$783,157, respectivamente.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Al 30 de junio de 2020, el gasto por administración de inmuebles por los seis y tres meses terminados es de P\$8,703,235 y P\$4,242,611, respectivamente.

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

		30/06/2020	31/12/2019
<u>Cuentas por cobrar</u>			
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$	7,396,540	2,393,869
U-Storage de México S. A. de C. V.		960,101	813,867
	\$	8,356,641	3,207,736

		30/06/2020	31/12/2019
<u>Cuentas por pagar</u>			
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	\$	8,155,163	1,114,259
LCA Bodegas, S. A. de C. V.		6,204,860	8,336,049
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.		2,111,103	158,811
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.		1,490,552	1,744,387
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.		-	991,155
		17,961,678	12,344,661

Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fueron como sigue:

<u>Gastos por</u>		30/06/2020	31/12/2019
Administración Base	\$	7,025,008	8,519,961
Desarrollo		1,179,492	12,909,222
Administración de Inmuebles		8,703,235	4,958,482
	\$	16,907,735	26,387,665

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		30/06/2020	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	199,119,306	206,597,386
Deudores diversos		621,803	621,803
Impuesto Sobre la Renta retenido		488,207	375,200
	\$	200,229,316	207,594,389

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

(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) Anticipos-

En los meses de diciembre de 2019 y abril de 2020 se generaron pagos por concepto de depósito en garantía para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$14 millones, sin embargo, el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

b) 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:

	30/06/2020	31/12/2019
Terrenos	163,230,000	143,960,500
Edificios	3,824,100,000	1,802,147,969
\$	3,987,330,000	4,074,130,000

c) 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 30 de junio de 2020 y 2019, el efecto por revaluación del período fue por \$(107,687,868) pesos y \$36,647,815 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: 11.7%, 11.95%, 12.2%
- Tasa de capitalización ("cap rate") terminal: 8.7%, 8.95%, 9.2%
- Tasa de crecimiento ("g"): 3.5%

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 30 de junio de 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.

(11) Deuda-

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 se muestra a continuación:

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	30/06/2020	31/12/2019
Tranche A*	Hipotecario	02-jul-17	22-dic-24		123,480,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	05-mar-18	26-dic-25	TIE + 2.3%	146,800,000	160,200,000
Tranche C	Hipotecario	08-mar-19	27-mar-27		230,158,348	238,371,072
TOTAL Saldo					500,438,348	537,801,072
(-) otros costos					(199,876)	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,238,472	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					-	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					500,238,472	460,747,380

El 24 de junio de 2020, el Fideicomiso 1767 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebraron un “Acuerdo de espera”, donde estipulan diferir el pago del principal de los tranches que conforman la deuda por un año a partir del 22 de junio de 2020 al 22 de junio de 2021, en dicho periodo el Fideicomiso se compromete a pagar por periodos mensuales y vencidos los intereses ordinarios que se devenguen de conformidad con lo pactado en cada tranche original contrato. El pago del principal que se refiere en el “Acuerdo de espera” se realizará en la última amortización de cada tranche contratado.

(*) Con relación al Tranche A de la deuda al 31 de diciembre de 2017 se pagaban intereses a una tasa TIE a 28 días más un spread de 3.00% lo cual representa 70 puntos base por encima del spread pagado al 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019, el Fideicomiso mantiene \$33,750,502 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 (“TIE”) a un strike de 9%, este instrumento financiero se utiliza para reducir el riesgo del interés variable del préstamo mencionado.

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

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de junio 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.

(12) Aportaciones al Fideicomiso-

Estructura de las aportaciones al Fideicomiso-

El total del patrimonio del Fideicomiso al 30 de junio de 2020 asciende a \$2,592,125,030 de acuerdo con los movimientos mencionados a continuación:

- a) Con fecha 1 de junio de 2020 Fibra Storage anunció la colocación en circulación de 1,685,721 CBFIs que se encontraban en Tesorería, dando un total de efectivo P\$25,960,103.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

(13) 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 (ver nota 7).
- b) En los meses de diciembre de 2019 y abril de 2020 se generaron pagos por concepto de depósito en garantía para la posible adquisición de activos inmobiliarios. El monto pagado asciende a \$14 millones, sin embargo el cierre de estas operaciones está sujeto al cumplimiento de diversas condicionantes administrativas y documentales.

(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.

El 24 de junio de 2020, el Fideicomiso 1767 y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebraron un “Acuerdo de espera”, donde estipulan diferir el pago del principal de los tranches que conforman la deuda por un año a partir del 22 de junio de 2020 al 22 de junio de 2021, en dicho periodo el Fideicomiso se compromete a pagar por periodos mensuales y vencidos los intereses ordinarios que se devenguen de conformidad con lo pactado en cada tranche original contrato. El pago del principal que se refiere en el “Acuerdo de espera” se realizará en la última amortización de cada tranche contratado.

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 segundo trimestre de 2020 y 2019

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados
Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (6M 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (6M 2020)	Montos históricos consolidados (6M 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (6M 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 119,709,002	-	119,709,002	51,617,460	52,500,660	104,118,120
Otros	7,554,968	-	7,554,968	3,816,011	796,608	4,612,619
Total de ingresos	127,263,970	-	127,263,970	55,433,471	53,297,268	108,730,739
Gastos generales:						
Operativos	30,839,314	-	30,839,314	15,106,865	12,863,668	27,970,533
Comisiones y honorarios	13,993,900	-	13,993,900	11,096,532	5,743,197	16,839,729
Predial	2,449,329	-	2,449,329	1,173,286	891,562	2,064,848
Depreciación	56,722	-	56,722	7,885	24,267	32,152
Otros	224,218	-	224,218	1,158,227	279,754	1,437,981
Total de gastos generales	47,563,483	-	47,563,483	28,542,795	19,802,448	48,345,243
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(107,687,868)	-	(107,687,868)	36,647,815	33,814,903	70,462,718
(Pérdida) utilidad de operación	(27,987,381)	-	(27,987,381)	63,538,491	67,309,723	130,848,214
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(24,651,367)	-	(24,651,367)	(995,894)	(23,224,381)	(24,220,275)
Ingreso por intereses	1,452,129	-	1,452,129	3,212,972	499,257	3,712,229
Ganancia (pérdida) en cambios, neta	25,089	-	25,089	(960)	-	(960)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	7,590,396	-	7,590,396	-	-	-
Costo financiero, neto	(15,683,691)	-	(15,683,691)	2,216,118	(22,725,124)	(20,509,006)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(43,671,072)	-	(43,671,072)	65,754,609	44,584,599	110,339,208

**Estados de resultados consolidados intermedios condensados proforma no auditados
Por los periodos de tres meses terminados del 1 de abril al 30 de junio 2020 y 2019
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (2T 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (2T 2020)	Montos históricos consolidados (2T 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (2T 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 58,902,527	-	58,902,527	26,092,387	26,166,699	52,259,086
Otros	4,788,256	-	4,788,256	2,692,209	219,344	2,911,553
Total de ingresos	63,690,783	-	63,690,783	28,784,596	26,386,043	55,170,639
Gastos generales:						
Operativos	16,101,728	-	16,101,728	7,638,165	6,349,187	13,987,352
Comisiones y honorarios	7,509,446	-	7,509,446	4,790,405	2,577,867	7,368,272
Predial	1,777,508	-	1,777,508	444,526	856,998	1,301,524
Depreciación	28,606	-	28,606	7,885	10,864	18,749
Otros	83,802	-	83,802	494,531	7,597	502,128
Total de gastos generales	25,501,090	-	25,501,090	13,375,512	9,802,513	23,178,025
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	27,798,569	-	27,798,569	12,895,349	16,967,466	29,862,815
(Pérdida) utilidad de operación	65,988,262	-	65,988,262	28,304,433	33,550,996	61,855,429
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(11,626,978)	-	(11,626,978)	(566,249)	(15,603,714)	(16,169,963)
Ingreso por intereses	(571,388)	-	(571,388)	3,079,390	-	3,079,390
Ganancia en cambios, neta	18,864	-	18,864	6,218	-	6,218
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	(812,922)	-	(812,922)	-	-	-
Costo financiero, neto	(12,279,440)	-	(12,279,440)	2,519,359	(15,603,714)	(13,084,355)
Utilidad neta consolidada	53,708,822	-	53,708,822	30,823,792	17,947,282	48,771,074

**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 los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio 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").

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 los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2020.
