



FIBRA STORAGE ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020

Ciudad de México a 27 de octubre 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 tercer 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 3T20 es de 111,858 m², de los cuales 100,951 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,780 m².
- Nuestra ocupación terminó en 72.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 69.3% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$282.3 (-1.2% TsT y +0.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$204.9 (3.5% TsT y -1.7% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$73 millones, de los cuales P\$65.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T20 fue de P\$51.2 millones, lo que representa un margen de 73.9% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$44.9 millones (margen EBITDA de 64.8%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$40.4 millones (58.3% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$17.4 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

CONTACTO PARA INVERSIONISTAS

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

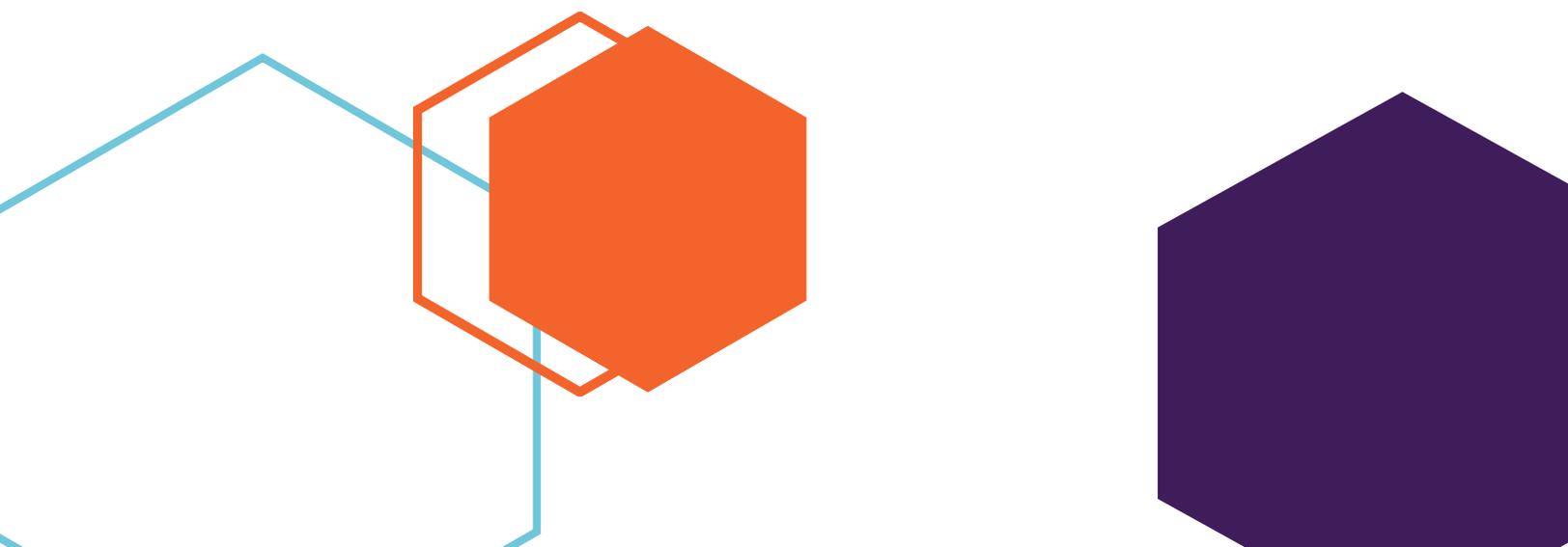
AVISO LEGAL

Este boletín puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de Fibra Storage. 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. Fibra Storage 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

Tercer 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 tercer trimestre de 2020	14
Métricas Financieras 3T20 y 9M20	18
Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera	24
Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)	25

Resumen del Trimestre

Ciudad de México, México – 27 de octubre 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 tercer trimestre de 2020 (“3T20”).

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en pesos, miles o millones de pesos mexicanos (P\$), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo. Dichas cifras no han sido auditadas y podrían estar sujetas a revisión. La información financiera de Fibra Storage por los nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve y tres meses al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Nuestro tercer 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 3T20 es de 111,858 m², de los cuales 100,951 m² son operativos. El Área Bruta Rentable en desarrollo lo estimamos en 41,922 m². De tal manera que nuestro GLA potencial es de 153,780 m².
- Nuestra ocupación terminó en 72.6%, medida sobre el GLA disponible, lo cual se compara con 69.3% del trimestre anterior.
- Nuestra tarifa efectiva mensual del trimestre fue P\$282.3 (-1.2% TsT y +0.0% AsA) y el ingreso por metro cuadrado disponible (“RevPaM” — *Revenue per Available Meter*, por sus siglas en inglés) alcanzó los P\$204.9 (3.5% TsT y -1.7% AsA).
- Los Ingresos Totales del trimestre (renta y accesorios) alcanzaron P\$73 millones, de los cuales P\$65.1 millones corresponden a renta de minibodegas.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés), para el 3T20 fue de P\$51.2 millones, lo que representa un margen de 73.9% sobre Ingresos Totales¹.
- El EBITDA del trimestre fue de P\$44.9 millones (margen EBITDA de 64.8%¹).
- Nuestro Flujo de Fondos de Operación (“FFO”) cerró el periodo en P\$40.4 millones (58.3% margen FFO¹).
- En el trimestre reconocimos una minusvalía de P\$17.4 millones en nuestras Propiedades de Inversión.

¹ Calculado sobre Ingresos Totales excluyendo P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el trimestre.

Mensaje del Director General

EVENTOS CRECIENTES ATRAEN NUEVOS CLIENTES A NUESTRAS SUCURSALES, A PESAR DE SER UN BUEN TRIMESTRE NUESTRA MIRA ESTÁ EN EL LARGO PLAZO.

Me es grato informarles que nuestra FIBRA y nuestro equipo se mantienen funcionando como desde el inicio del año — personal del corporativo sigue en su mayoría trabajando desde casa sin interrupción alguna. Seguimos enfocados y trabajando por el bien de nuestro país y nuestras comunidades. Con el riesgo de sonar repetitivo respecto a los trimestres pasados, creo que lo menos que puedo hacer es agradecer a colaboradores, clientes, inversionistas y todos aquellos que nos hacen posible brindar un servicio de calidad.

Antes de darles un breve resumen del trimestre quisiera recordarles que nuestra energía está destinada al largo plazo. Vemos este negocio como algo más allá que un negocio inmobiliario que ayuda a transformar vidas y sólo mediante un servicio excepcional lograremos mantener y expandir la posición privilegiada en la que nos encontramos. Los resultados trimestrales sólo son unas huellas de esa larga carrera que enfrentamos y en la cual seguiremos mejorando a cada paso.

El comportamiento de nuestra FIBRA en el trimestre fue positivo: incrementamos ocupación — en magnitud récord— impulsado en parte por las promociones que hemos otorgado y nuestra resistencia a subir precios como sucedía antes de la crisis sanitaria. Este crecimiento en ocupación derivó en crecimiento en ingresos e incremento en márgenes (apoyado por menores gastos y mayores intereses capitalizados respecto a los dos trimestres anteriores). Durante el trimestre recibimos IVA en devolución que incremento nuestro efectivo en caja y generó ingresos extraordinarios.

Eventos disruptivos, como el COVID-19, detonan eventos... Los eventos son el principal motivador de “compra” de nuestro servicio. Estos eventos son resultado de relaciones familiares, empresariales, comerciales, de temporada, etc. En esta temporada los eventos se han disparado de manera exponencial y por distintas circunstancias, las personas necesitan espacio para guardar algo que es importante para ellos y enfocarse en algo aún más importante. Aún cuando se normalice la situación sanitaria, algunas cosas cambiaron para siempre y creemos que nuestro servicio es un aliado permanente de estas nuevas tendencias.

...y nosotros estamos dando soluciones de almacenamiento a nuevos clientes. Este trimestre marco un récord de movimiento en nuestras sucursales. Experimentamos altos niveles de move-in y de move-out — el primero de mayor impacto que el segundo —y terminamos el trimestre con 4,406 metros netos ocupados adicionales y una ocupación de 72.6%.

La tarifa se mantiene en modo “espera”. Nuestra tarifa efectiva se mantuvo prácticamente neutra AsA y con una pequeña reducción TsT (-1.2%). En el 3T20 prácticamente no incrementamos tarifas a nuestros clientes existentes a manera de apoyo. Los clientes nuevos, en general, entraron con alguna promoción. El fuerte movimiento de clientes nuevos (con promoción) y clientes salientes (mayoría sin promoción) resultó en el movimiento lateral de la tarifa en el trimestre. En el futuro cercano retomaremos la tendencia creciente en tarifas sin dejar de lado las promociones para dar a conocer nuestro servicio.

Ingresos crecientes y gastos reducidos impulsaron el margen. Durante el trimestre experimentamos crecimiento en ingresos por las razones antes expuestas y una disminución en gastos corporativos y financieros (mayores intereses capitalizados). La normalidad en el futuro será que ambos se muevan en la misma dirección y nosotros trabajaremos para que los gastos crezcan en menor medida que los ingresos, a medida que la ocupación en el portafolio tiende a la estabilización. En el trimestre, además, recibimos P\$3.7 millones por concepto de actualización de IVA que “contamina” positivamente el *top line* sin embargo las métricas de eficiencia (NOI, EBITDA, FFO y sus márgenes) no consideran dicho efecto.

Seguimos evaluando oportunidades de crecimiento. No dejamos de evaluar oportunidades de expandir nuestro portafolio ante lo que consideramos que es un mercado desatendido. Las circunstancias nos obligan a ser mas cautos a la hora de evaluar el crecimiento.

Finalmente, quisiera reiterar que aunque estos trimestres han demandado una atención especial, nunca hemos desviado las miras del largo plazo. Trabajamos día a día en convertirnos en el líder en soluciones de auto almacenaje en aquellos mercados en los que nuestro régimen nos permita operar y ser la mejor alternativa de extensión de casa, negocio u oficina para la comunidad.

Agradezco el continuo apoyo que se transforma en resultados positivos,

Diego Isita Portilla.
Director General, FIBRA Storage

Resumen Financiero de Fibra Storage

Información Histórica Trimestral

Indicadores Financieros	3T20	2T20	3T19	Δ% TsT (3T20 vs. 2T20)	Δ% AsA (3T20 vs. 3T19)
P\$					
Ingresos Totales	72,982,109 ¹	63,690,783	39,446,713	14.6%	85.0%
NOI	51,174,474	45,811,547	29,536,136	11.7%	73.3%
EBITDA	44,871,387	38,218,299	24,388,932	17.4%	84.0%
FFO ²	40,364,559	26,851,719	13,479,309	50.3%	199.5%
Utilidad Neta	26,225,565	53,708,822	366,038,757	(51.2%)	(92.8%)

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

² En el reporte de 3T19 (dato histórico) el FFO no se capitalizaron intereses. En 2T20 y 3T20 se capitalizaron en Propiedades de Inversión P\$0.4 y P\$4.2 millones respectivamente.

Indicadores Financieros	3T20	2T20	3T19	Δ% TsT (3T20 vs. 2T20)	Δ% AsA (3T20 vs. 3T19)
P\$					
Efectivo y equivalentes	182,102,281	140,492,028	199,232,690	29.6%	(8.6%)
Impuestos por recuperar	173,575,574	200,229,316	194,932,221	(13.3%)	(11.0%)
Propiedades de Inversión	3,990,230,000	3,987,330,000	3,603,928,989	0.1%	10.7%
Total Activo	4,416,088,640	4,396,185,287	4,036,679,423	1.5%	9.4%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	555,727,284	0.0%	(9.9%)
Patrimonio Mayoritario	3,878,453,014	3,852,616,851	3,439,122,091	0.7%	12.8%

Información Proforma Trimestral

Indicadores Financieros	3T20	3T19	Δ% AsA (3T20 vs. 3T19)
P\$			
Ingresos Totales	72,982,109 ¹	65,832,756	10.9%
NOI	51,174,474	48,715,994	5.0%
EBITDA	44,871,387	40,983,326	9.5%
FFO ²	40,364,559	14,469,989	179.0%
Utilidad Neta	26,225,565	383,986,039	(93.2%)

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el trimestre.

² En 3T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$4.2 millones.

Información Proforma Acumulada

Indicadores Financieros	9M20	9M19	Δ% AsA (9M20 vs. 9M19)
P\$			
Ingresos Totales	200,246,079 ¹	108,730,739	80.8%
NOI	145,149,801	78,695,358	84.4%
EBITDA	124,628,596	60,417,648	106.3%
FFO ²	96,947,619	39,909,602	142.9%
(Pérdida) utilidad Neta	(17,445,507)	110,339,208	N/A

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T20.

² En los 9M20 y 9M19 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$5.0 y P\$7.0 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	Jerma	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	Jerma II (Outlet Jerma)	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 153,780 m², el cual incluye GLA operativo, por habilitar y en desarrollo.

Nuestras Propiedades de Inversión al 3T20 están valuadas en P\$3,990.2 millones de pesos. Nuestro Administrador considera que, dentro de nuestro portafolio, P\$163.2 millones corresponden a propiedades no operativas (terrenos o construcción en proceso).

Portafolio Operativo

Al cierre del 3T20 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.

	3T20	2T20	1T19	4T19	3T19	Δ% AsA	Δ% TsT
<i>Proforma</i>							
GLA Construido (m ²).	111,858	111,774	111,990	105,091	104,567	7.0%	0.1%
GLA Disponible (m ²).	100,951	99,421	97,633	94,178	89,219	13.1%	1.5%
GLA Ocupado (m ²).	73,277	68,871	65,878	66,422	65,862	11.3%	6.4%
Move In (m ²)	14,942	10,924	9,051	9,275	9,744	53.3%	36.8%
Move In netos (m ²)	4,406	2,993	(544)	560	2,320	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	72.6%	69.3%	67.5%	70.5%	73.8%	(123 pbs)	331 pbs
Bodegas Disponibles	12,302	12,304	12,128	11,070	11,074	11.1%	0.0%
Bodegas Ocupadas	7,530	6,933	6,576	6,510	6,251	20.5%	8.6%
Move In (Bodegas)	1,571	1,034	896	956	968	62.3%	51.9%
Move In netos (Bodegas)	597	357	66	259	270	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	61.2%	56.3%	54.2%	58.8%	56.4%	476 pbs	486 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	282.3	285.7	300.1	290.4	282.2	0.0%	(1.2%)
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	204.9	197.9	202.5	204.8	208.4	(1.7%)	3.5%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	20,683	19,673	19,771	19,288	18,589	11.3%	5.1%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	341.8	341.6	341.7	339.7	318.5	7.3%	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 3T20 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 tercer trimestre con 7,530 clientes en la FIBRA. El 78.9% de los clientes al cierre del trimestre pertenecen al segmento residencial y el resto corresponde a clientes comerciales.

Antigüedad de clientes

El plazo promedio de antigüedad de nuestros inquilinos actuales al cierre del trimestre es de 24.2 meses. El robusto desempeño en la absorción (move in neto) del trimestre, es decir muchos clientes nuevos que representan poca antigüedad explica el resultado sin cambios en vigencia de contratos comparado con el 2T20.

Absorción Neta

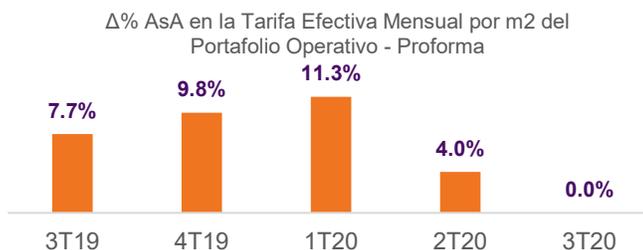
Durante el trimestre tuvimos una absorción neta positiva de 4,406 m². Observamos una salida (move-out) del portafolio de 5.1% sobre nuestros inquilinos al inicio del periodo. Esta cifra se encuentra arriba del promedio de nuestras observaciones históricos; sin embargo, fue más que compensada con la entrada (move-in) de nuevos clientes que representó 7.2%, también superior al promedio histórico.

CAPEX

Durante el 3T20 incurrimos en inversiones de capital para algunas de nuestras propiedades operativas por P\$9.7 millones (incluido CAPEX para habilitar nuevos metros disponibles).

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

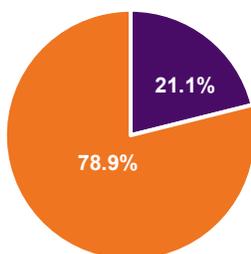
Gráfica 1 – Tarifa Portafolio Operativo



*Tarifa efectiva mensual antes de descuentos

Gráfica 2 - Mezcla clientes

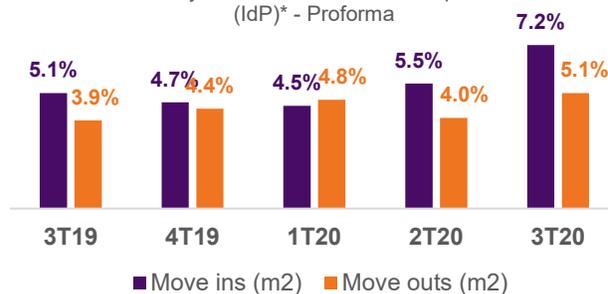
Clasificación de clientes al cierre del 3T20



■ No residencial ■ Residencial

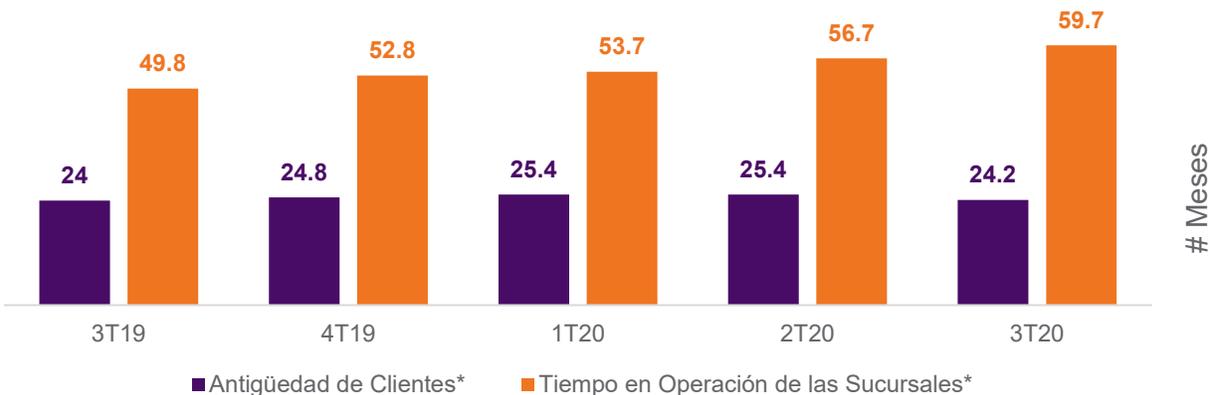
Gráfica 3 - Absorción

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 3T20 representan 33,655 m² de GLA disponible:

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

	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19	Δ% AsA	Δ% TsT
GLA Construido (m ²)	33,655	33,594	33,663	33,940	33,738	(0.2%)	0.2%
GLA Disponible (m ²)	33,594	33,594	33,663	33,940	33,738	(0.4%)	0.0%
GLA Ocupado (m ²)	27,800	27,028	26,711	28,148	28,647	(3.0%)	2.9%
Move Ins (m ²)	4,013	2,693	2,030	2,360	2,572	56.0%	49.0%
Move Ins netos (m ²)	772	317	-1,437	-500	-28	NA	NA
Ocupación m ² (% - FdP) ⁽⁵⁾	82.8%	80.5%	79.3%	82.9%	84.9%	(216 pbs)	230 pbs
Bodegas Disponibles	3,134	3,136	2,961	2,962	2,967	5.6%	(0.1%)
Bodegas Ocupadas	2,490	2,423	2,405	2,509	2,535	(1.8%)	2.8%
Move In (Bodegas)	355	222	185	211	248	43.1%	59.9%
Move Ins netos (Bodegas)	67	18	-104	-26	16	NA	NA
Ocupación Bodegas (% - FdP) ⁽⁵⁾	79.5%	77.3%	81.2%	84.7%	85.4%	(599 pbs)	219 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	287.0	288.5	301.9	290.7	284.1	1.0%	(0.5%)
RevPaM mensual – P\$ ⁽³⁾	237.5	232.1	239.5	241.1	241.2	(1.6%)	2.3%
Renta Efectiva Mensual ('000 MXN) ⁽¹⁾	7,977	7,796	8,063	8,181	8,138	(2.0%)	2.3%
Street Rate Mensual FdP – P\$ ⁽⁴⁾	338.0	338.0	337.7	338.0	314.9	7.3%	0.0%

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 3T20 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.

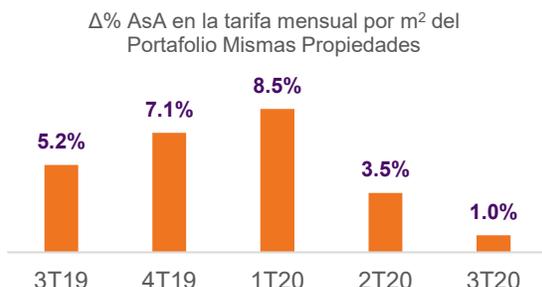
(2) Tarifa Efectiva Mensual: Renta efectiva mensual / m² rentados.

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

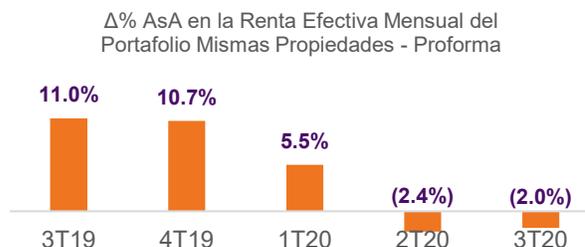
(4) Street Rate Mensual: Renta por m² para nuevos ingresos.

(5) Ocupación: Capacidad Ocupada / Capacidad Disponible

Gráfica 5 – Tarifa Portafolio Mismas Propiedades



Gráfica 6 – Renta Efectiva Mensual Portafolio Mismas Propiedades



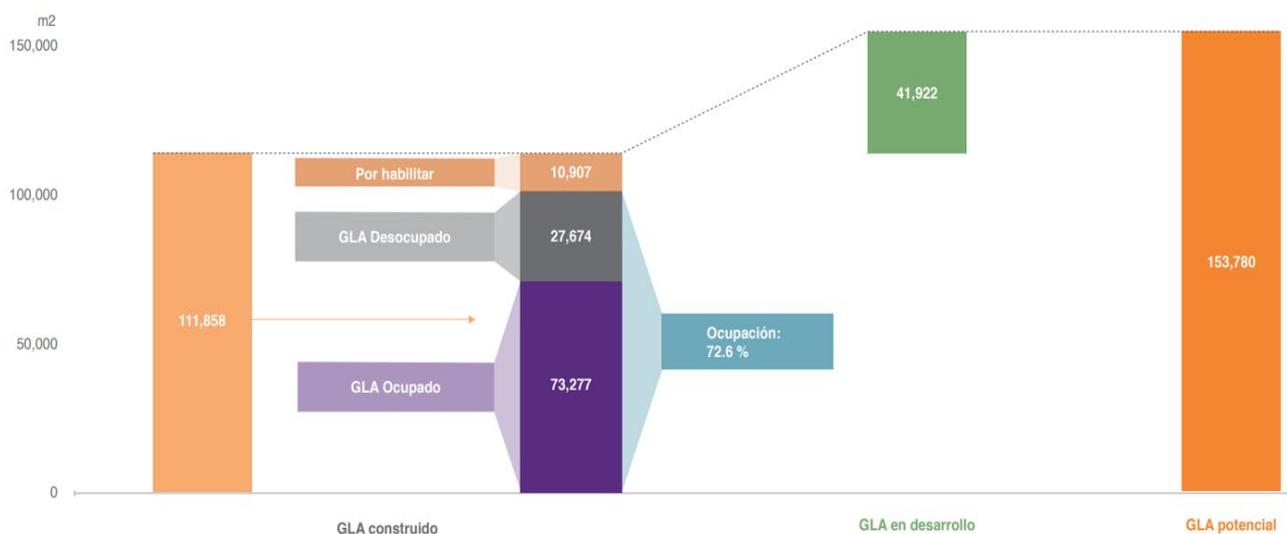
Portafolio en Desarrollo

El GLA en desarrollo representa 41,922 m², una vez completado representará un incremento de 37.5% con respecto a nuestro GLA construido de fin de trimestre. Adicionalmente, tenemos 10,907 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.

En el 3T20 erogamos P\$6.3 millones para nuestro GLA en desarrollo (sin incluir 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	3T20	2T20	1T20	4T19*	3T19*
Precio de CBFÍ (P\$)	15.40	15.40	15.40	15.40	15.50
CBFÍs en circulación	200,000,000	200,000,000	198,314,279	198,314,279	186,128,678
CBFÍs en tesorería	50,000,000	50,000,000	1,685,721	1,685,721	13,871,322
FFO por CBFÍ (P\$)*	0.20	0.13	0.14	0.01	0.07
NAV por CBFÍ ¹ (P\$)	18.5	18.3	18.2	18.7	17.6
P/BV	0.79x	0.80x	0.81x	0.79x	0.84x

Cifras históricas

¹ Es el resultado de la siguiente fórmula: (Propiedades de Inversión + Efectivo y equivalentes de efectivo + Efectivo Restringido – Saldo Deuda Financiera) dividido por CBFÍ 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 *	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19	Δ% AsA (3T20 vs. 3T19)	Δ% TsT (3T20 vs. 2T20)
GLA Construido (m ²)	111,858	111,774	111,990	105,091	104,567	7.0%	0.1%
GLA Disponible (m ²)	100,951	99,421	97,633	94,178	83,306	21.2%	1.5%
Total Estabilizada (m ²)	44,026	44,025	44,086	44,363	40,248	9.4%	0.0%
Total Por Estabilizar (m ²)	56,926	55,396	53,547	49,815	43,058	32.2%	2.8%
GLA Ocupado (m ²)	73,277	68,871	65,878	66,422	62,193	17.8%	6.4%
Ocup. Estabilizada (m ²)	37,013	36,057	35,940	37,675	34,588	7.0%	2.6%
Ocup. Por Estabilizar (m ²)	36,264	32,813	29,938	28,748	27,605	31.4%	10.5%
Ocupación (% - m ²) ⁽¹⁾	72.6%	69.3%	67.5%	70.5%	73.8%	(123 pbs)	331 pbs
Ocupación (% - Unidades)	61.2%	56.3%	54.2%	58.8%	56.4%	476 pbs	486 pbs
Tarifa Efectiva Mensual – P\$ ⁽²⁾	282.3	285.7	300.1	290.4	282.2	0.0%	(1.2)%
RevPaM (P\$ - FdP) ⁽³⁾	204.9	197.9	202.5	204.8	208.4	(1.7%)	3.5%

*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.

FFO (“*Fondos de las Operaciones*” o “**Funds From Operations**”) por sus siglas en inglés) es una métrica de rentabilidad que excluye de las utilidades o pérdidas contables aquellas partidas que por su naturaleza general y a juicio de la administración i) no implican un movimiento de efectivo o similares y/o ii) no se consideran actividad recurrente.

FFO AMEFIBRA o 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 Tercer Trimestre anunciamos los siguientes eventos relevantes:

- Con fecha 28 de julio de 2020, FIBRA Storage anunció sus resultados del segundo trimestre de 2020. [Ver.](#)
- El 2 de septiembre de 2020, FIBRA Storage informó al público inversionista sobre una controversia judicial. [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 tercer 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 septiembre 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 nueve meses al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (Pesos)

	Montos históricos consolidados (9M20)	Ajustes proforma	Información proforma (9M20)	=	Montos históricos consolidados (9M19)	Ajustes proforma	Información proforma (9M19)	Variación proforma	Δ% (9M20P vs. 9M19P)
Ingresos por:									
Arendamiento	\$ 184,798,995	-	184,798,995		89,382,735	14,735,385	104,118,120	80,680,875	77.5%
Otros	15,447,084	-	15,447,084		5,504,490	(891,871)	4,612,619	10,834,465	234.9%
Total de ingresos	200,246,079¹	-	200,246,079¹		94,887,225	13,843,514	108,730,739	91,515,340	84.2%
Gastos generales:									
Operativos	47,167,579	-	47,167,579		24,869,040	3,101,493	27,970,533	19,197,046	68.6%
Comisiones y honorarios	20,014,031	-	20,014,031		16,106,826	732,903	16,839,729	3,174,302	18.9%
Predial	4,222,220	-	4,222,220		1,329,342	735,506	2,064,848	2,157,372	104.5%
Depreciación	92,937	-	92,937		31,850	302	32,152	60,785	189.1%
Otros	507,174	-	507,174		1,295,136	142,845	1,437,981	(930,807)	(64.7%)
Total de gastos generales	72,003,941	-	72,003,941		43,632,193	4,713,050	48,345,243	23,658,698	48.9%
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(125,044,680)	-	(125,044,680)		352,583,413	(282,120,695)	70,462,718	(195,507,398)	N/A
Utilidad de operación	3,197,458	-	3,197,458		403,838,444	(272,990,230)	130,848,214	(127,650,756)	(97.6%)⁹
Costos financieros:									
Gasto por intereses ²	(30,386,839)	-	(30,386,839)		(17,287,436)	(6,932,839)	(24,220,275)	(6,166,564)	25.5%
Ingreso por intereses	2,680,773	-	2,680,773		8,593,931	(4,881,702)	3,712,229	(1,031,456)	(27.8%)
Ganancia (pérdida) realizada en cambios, neta	25,089	-	25,089		-	(960)	(960)	26,049	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(199,876)	-	(199,876)		-	-	-	(199,876)	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	7,237,888	-	7,237,888		-	-	-	7,237,888	N/A
(Costo) financiero, neto	(20,642,965)	-	(20,642,965)		(8,693,505)	(11,815,501)	(20,509,006)	(133,959)	0.67%
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (17,445,507)	-	(17,445,507)		395,144,939	(284,805,731)	110,339,208	(127,784,715)	N/A

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T20.

² En los 9M19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$27.4 millones; en los 9M20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$5.0 millones.

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

	Montos históricos consolidados (3T20)	Ajustes proforma	Información proforma (3T20)	Montos históricos consolidados (3T19)	Ajustes proforma	Información proforma (3T19)	Variación proforma	Δ% (3T20P vs. 3T19P)
Ingresos por:								
Arrendamiento	\$ 65,089,993	-	65,089,993	37,765,275	26,166,699	63,931,974	1,158,019	1.8%
Otros	7,892,116	-	7,892,116	1,681,438	219,344	1,900,782	5,991,334	315.2%
Total de ingresos	72,982,109¹	-	72,982,109¹	39,446,713	26,386,043	65,832,756	7,149,353	10.9%
Gastos generales:								
Operativos	16,328,265	-	16,328,265	9,754,522	6,349,187	16,103,709	224,556	1.4%
Comisiones y honorarios	6,020,131	-	6,020,131	5,010,294	2,577,867	7,588,161	(1,568,030)	(20.7%)
Predial	1,772,891	-	1,772,891	156,056	856,998	1,013,054	759,837	75.0%
Depreciación	36,215	-	36,215	23,965	10,864	34,829	1,386	4.0%
Otros	282,956	-	282,956	136,909	7,597	144,506	138,450	95.8%
Total de gastos generales	24,440,458	-	24,440,458	15,081,746	9,802,513	24,884,259	(443,801)	(1.8%)
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(17,356,812)	-	(17,356,812)	352,583,413	16,967,466	369,550,879	(386,907,691)	(104.7%)
Utilidad de operación	31,184,839	-	31,184,839	376,948,380	33,550,996	410,499,376	(379,314,537)	(92.4%)
Costos financieros:								
Gasto por intereses ²	(5,735,472)	-	(5,735,472)	(16,291,542)	(15,603,714)	(31,895,256)	26,159,784	(82.0%)
Ingreso por intereses	1,228,644	-	1,228,644	5,381,919	-	5,381,919	(4,153,275)	(77.2%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-	(99,938)	N/A
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(352,508)	-	(352,508)	-	-	-	(352,508)	N/A
(Costo) financiero, neto	(4,959,274)	-	(4,959,274)	(10,909,623)	(15,603,714)	(26,513,337)	21,554,063	(81.3%)
Utilidad neta consolidada	\$ 26,225,565	-	26,225,565	366,038,757	17,947,282	383,986,039	(357,760,474)	(93.2%)

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T20.

² En el reporte de 3T19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$18.0 millones; en el 3T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$4.2 millones.

**Estados de Resultados Consolidados Intermedios Condensados
Comparativos 3T20, 2T20 y 1T20
(Pesos)**

	Montos históricos consolidados (3T20)	Montos históricos consolidados (2T20)	Montos históricos consolidados (1T20)	Variación (3T20 vs. 2T20)	Δ% (3T20 vs. 2T20)
Ingresos por:					
Arrendamiento	\$ 65,089,993	58,902,527	60,806,475	6,187,466	10.5%
Otros	7,892,116	4,788,256	2,766,712	3,103,860	64.8%
Total de ingresos	72,982,109¹	63,690,783	63,573,187	9,291,326	14.6%
Gastos generales:					
Operativos	16,328,265	16,101,728	14,737,586	226,537	1.4%
Comisiones y honorarios	6,020,131	7,509,446	6,484,454	(1,489,315)	(19.8%)
Predial	1,772,891	1,777,508	671,821	(4,617)	(0.3%)
Depreciación	36,215	28,606	28,116	7,609	26.6%
Otros	282,956	83,802	140,416	199,154	237.6%
Total de gastos generales	24,440,458	25,501,090	22,062,393	(1,060,632)	(4.8%)
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	(45,155,381)	(162.4%)
Utilidad (pérdida) de operación	31,184,839	65,988,262	(93,975,643)	(34,803,423)	(52.7%)
Costos financieros:					
Gasto por intereses ²	(5,735,472)	(11,626,978)	(13,024,389)	5,891,506	(50.7%)
Ingreso por intereses	1,228,644	241,534	1,210,595	987,110	408.7%
Ganancia realizada en cambios, neta	-	18,864	6,225	(18,864)	(100.0%)
Efecto no realizado de valuación de instrumentos financieros /De cobertura	(99,938)	(99,938)	-	-	0.0%
Efecto no realizado de valuación de instrumentos de inversión	(352,508)	(812,922)	8,403,318	460,414	(56.6%)
(Costo) financiero, neto	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)	7,320,166	(59.6%)
Utilidad (pérdida) consolidada neta	\$ 26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	151,088,716	N/A

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devolución en el 3T20.

² En los periodos 3T20, 2T20 y 1T20 se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$4.2, P\$0.4 y P\$0.4 millones respectivamente.

Métricas Financieras 3T20 y 9M20

Los siguientes análisis y comentarios de nuestra situación financiera se deben leer junto con nuestros Estados Consolidados de Posición Financiera al 30 de septiembre de 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 julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	3T20	3T19	3T20	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	39,446,713	72,982,109 ¹	65,832,756
(-) Gastos operativos	16,328,265	9,754,522	16,328,265	16,103,709
(-) Gasto predial	1,772,891	156,056	1,772,891	1,013,054
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	29,536,136	51,174,474²	48,715,994
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	74.9%	73.9%²	74.0%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	366,038,757	26,225,565	383,986,039
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	352,583,413	(17,356,812)	369,550,879
(+) Depreciación	36,215	23,965	36,215	34,829
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,959,274)	(10,909,623)	(4,959,274)	(26,513,337)
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
EBITDA	44,871,387	24,388,932	44,871,387	40,983,326
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	61.8%	64.8%²	62.3%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	366,038,757	26,225,565	383,986,039
(-/+ Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	352,583,413	(17,356,812)	369,550,879
(+) Depreciación	36,215	23,965	36,215	34,829
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	-	99,938	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	352,508	-	352,508	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
FFO	40,364,559	13,479,309	40,364,559	14,469,989
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	34.2%	58.3%²	22.0%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	44,071,038	14,469,989

	Histórico		Proforma	
	3T20	3T19	3T20	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	39,446,713	72,982,109 ¹	65,832,756
(-) Gastos de las propiedades	18,101,156	9,910,578	18,101,156	17,116,763
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	29,536,136	51,174,474²	48,715,994
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	74.9%	73.9%²	74.0%
(-) Gastos corporativos	6,303,087	5,147,204	6,303,087	7,732,668
EBITDA	44,871,387	24,388,932	44,871,387	40,983,326
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	61.8%	64.8%²	62.3%
(-) Gastos de financiamiento ³	4,506,828	10,909,623	4,506,828	26,513,337
FFO	40,364,559	13,479,309	40,364,559	14,469,989
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	34.2%	58.3%²	22.0%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	44,071,038	14,469,989

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

³ En el reporte de 3T19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$18.0 millones; en el 3T20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$4.2 millones.

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

	Histórico	Histórico	Histórico	Histórico*	Histórico
	3T20	2T20	1T20	4T19*	3T19
Total de ingresos	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475	39,446,713
(-) Gastos operativos	16,328,265	16,101,728	14,737,586	16,716,243	9,754,522
(-) Gasto predial	1,772,891	1,777,508	671,821	500,749	156,056
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	45,811,547	48,163,780	35,465,483	29,536,136
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%	74.9%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	295,081,477	366,038,757
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	282,542,751	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	28,606	28,116	27,135	23,965
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(4,959,274)	(12,279,440)	(3,404,251)	(36,771,759)	(10,909,623)
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	-	-	-
EBITDA	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%
Utilidad neta consolidada	26,225,565	53,708,822	(97,379,894)	209,652,842	366,038,757
(-/+) Plusvalía/Minusvalía de las propiedades de inversión	(17,356,812)	27,798,569	(135,486,437)	216,730,852	352,583,413
(+) Depreciación	36,215	28,606	28,116	27,135	23,965
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	99,938	99,938	-	5,118,594	-
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	352,508	812,922	(8,403,318)	3,993,847	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	-	-	-
FFO	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
Total de ingresos	72,982,109 ¹	63,690,783	63,573,187	52,682,475	39,446,713
(-) Gastos de las propiedades	18,101,156	17,879,236	15,409,407	17,216,992	9,910,578
Ingreso Operativo Neto (NOI)	51,174,474²	45,811,547	48,163,780	35,465,483	29,536,136
<i>Margen NOI</i>	73.9%²	71.9%	75.8%	67.3%	74.9%
(-) Gastos corporativos	6,303,087	7,593,248	6,624,870	5,744,599	5,147,204
EBITDA	44,871,387	38,218,299	41,538,910	29,720,884	24,388,932
<i>Margen EBITDA</i>	64.8%²	60.0%	65.3%	56.4%	61.8%
(-) Gastos de financiamiento	4,506,828	11,366,580	11,807,569	27,659,318	10,909,623
Fondos de las Operaciones (FFO)	40,364,559	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309
<i>Margen FFO</i>	58.3%²	42.2%	46.8%	3.9%	34.2%
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	44,071,038	26,851,719	29,731,341	2,061,566	13,479,309

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

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre 2020 y 2019 (históricos y proforma)

	Histórico		Proforma	
	9M20	9M19	9M20	9M19
Total de ingresos	200,246,079 ¹	94,887,225	200,246,079 ¹	108,730,739
(-) Gastos operativos	(47,167,579)	(24,869,040)	(47,167,579)	(27,970,533)
(-) Gasto predial	(4,222,220)	(1,329,342)	(4,222,220)	(2,064,848)
Ingreso Operativo Neto (NOI)	145,149,801²	68,688,843	145,149,801²	78,695,358
<i>Margen NOI</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>
Utilidad neta consolidada	(17,445,507)	395,144,939	(17,445,507)	110,339,208
(-) Plusvalía del ejercicio de las propiedades de inversión	(125,044,680)	352,583,413	(125,044,680)	70,462,718
(+/-) (Costo) ingresos por intereses, neto	(20,642,965)	(8,693,505)	(20,642,965)	(20,509,006)
(+) Depreciación	92,937	31,850	92,937	32,152
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
EBITDA	124,628,596	51,286,881	124,628,596	60,417,648
<i>Margen EBITDA</i>	<i>63.4%²</i>	<i>54.1%</i>	<i>63.4%²</i>	<i>55.6%</i>
Utilidad neta consolidada	(17,445,507)	395,144,939	(17,445,507)	110,339,208
(-) Plusvalía de las propiedades de inversión	(125,044,680)	352,583,413	(125,044,680)	70,462,718
(+/-) Efecto de valuación de instrumentos financieros	(199,876)	-	(199,876)	-
(+) Depreciación	92,937	31,850	92,937	32,152
(+/-) Otros gastos/ingresos financieros	(7,237,888)	-	(7,237,888)	-
(+/-) Otros	(3,706,479)	-	(3,706,479)	-
Fondos de las Operaciones (FFO)	96,947,619	42,593,376	96,947,619	39,908,642
<i>Margen FFO</i>	<i>49.3%</i>	<i>44.9%</i>	<i>49.3%</i>	<i>36.7%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	100,654,098	42,593,376	100,654,098	39,908,642
Total de ingresos	200,246,079 ¹	94,887,225	200,246,079 ¹	108,730,739
(-) Gastos de las propiedades	55,096,278	26,198,382	55,096,278	30,035,381
Ingreso Operativo Neto (NOI)	145,149,801²	68,688,843	145,149,801²	78,695,358
<i>Margen NOI</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>	<i>73.9%²</i>	<i>72.4%</i>
(-) Gastos corporativos	20,521,205	17,401,962	20,521,205	18,277,710
EBITDA	124,628,596	51,286,881	124,628,596	60,417,648
<i>Margen EBITDA</i>	<i>63.4%²</i>	<i>54.1%</i>	<i>63.4%²</i>	<i>55.6%</i>
(-) Gastos de financiamiento ³	27,680,977	8,693,505	27,680,977	20,509,006
Fondos de las Operaciones (FFO)	96,947,619	42,593,376	96,947,619	39,908,642
<i>Margen FFO</i>	<i>49.3%²</i>	<i>44.9%</i>	<i>49.3%²</i>	<i>36.7%</i>
(+) Ingreso por actualización de IVA obtenido en devolución	3,706,479	-	3,706,479	-
AMEFIBRA FFO	100,654,098	42,593,376	100,654,098	39,908,642

¹ Incluye P\$3.7 millones correspondientes al ingreso por la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

² Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

³ En los 9M19 (dato histórico) se capitalizaron intereses en Propiedades de Inversión por P\$27.4 millones; en los 9M20 se capitalizaron intereses pagados en Propiedades de Inversión por P\$45.0 millones.

Conciliación FFO - Flujo de Efectivo Operativo	3T20	3T19	9M20	9M19
AMEFIBRA FFO	44,071,038	13,479,309	100,654,098	42,593,376
(+/-) Partidas que no requieren flujo de Efectivo	1,131,802	7,066,948	38,049,184	10,536,542
Intereses a favor y a cargo devengados	4,154,320	10,910,583	34,943,954	8,693,505
Provisiones y pasivos acumulados	(3,022,518)	(3,843,635)	3,105,230	1,843,037
(+/-) Cambios en activos y pasivos de Operación	21,831,912	-142,675,718	25,046,819	-114,514,525
Cuentas por cobrar, neto	(1,644,326)	828,066	(4,882,726)	(3,476,902)
Partes relacionadas	(6,433,785)	(50,338,560)	(5,965,671)	(3,579,269)
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,916,855	12,202,761	5,213,445	12,202,761
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	26,653,742	(104,319,743)	34,018,815	(117,536,160)
Pagos anticipados	1,191,311	1,504,580	(1,573,282)	-599,994
Proveedores y acreedores diversos	(575,512)	(2,552,822)	(1,139,217)	(1,524,961)
Anticipos de clientes	723,627	-	(624,545)	-
Flujo Neto de efectivo generado por actividades de operación	67,034,752	-122,129,461	163,750,101	-61,384,607

Conciliación AMEFIBRA FFO	3T20	3T19	9M20	9M19
Utilidad / Pérdida consolidada IFRS	26,225,565	366,038,757	(17,445,507)	395,144,939
(Ganancia) Pérdida no realizada por cambios en VR PI	17,356,812	(352,583,413)	125,044,680	(352,583,413)
Depreciación AI (IAS 40)	36,215	23,965	92,937	31,850
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	-	199,876	-
Ganancias o pérdidas no realizadas en VR de instrumentos financieros	352,508	-	(7,237,888)	-
Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles	-	-	-	-
Costo del equipo interno exclusivamente 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	44,071,038	13,479,309	100,654,098	42,593,376

Información de nuestro Estado de Resultados

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de minibodegas en el trimestre alcanzaron P\$65.1 millones. Esto representa un incremento de 10.5% TsT.

- El RevPAM, en términos *proforma* presentó una progresión de 3.5% TsT. Esto se explica porque aún y cuando durante el 3T se continuo ofreciendo promociones, descuentos y esfuerzo de retención de clientes, estas cifras son comparables con el 2T20 en dónde estos esfuerzos de presentaron por primera vez durante el trimestre completo.
- Nuestra tarifa *Street Rate* termina el trimestre 0.1% superior al trimestre anterior (+7.3% AsA en términos *proforma*), en reflejo a nuestra estrategia de mantener los precios a nuevos clientes ante el entorno de la crisis sanitaria.
- Nuestro GLA construido (FdP) se mantuvo prácticamente en línea (+0.1%) 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 1.5% TsT.

Gastos Operativos

Los gastos operativos, incluyendo predial, del segundo trimestre fueron P\$18.1 millones que representa un incremento de 1.2% 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\$6.3 millones, un decremento de 17.0% 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\$)	3T20	2T20	Δ% TsT (3T20 vs. 2T20)
Ingresos por Arrendamiento	65,089,993	58,902,527	10.5%
Otros Ingresos	7,892,116	4,788,256	64.8%
Total Ingresos	72,982,109	63,690,783	14.6%
Gastos Operativos (incl. Predial)	18,101,156	17,879,236	1.2%
NOI	51,174,474¹	45,811,547	11.7%
Otros Gastos (excl. Depreciación)	6,303,087	7,593,248	(17.0%)
EBITDA	44,871,387	38,218,299	17.4%

¹ Calculado sobre ingresos que no incluyen los P\$3.7 millones correspondientes a la actualización de IVA obtenido en devoluciones en el 3T20.

Resumen de nuestro Estado de Situación Financiera

Rubro (P\$)	3T20	2T20	Variación	Δ% (3T20 vs. 2T20)
Efectivo y equivalentes de efectivo	182,102,281	140,492,028	41,610,253	29.6%
Impuestos por recuperar	173,575,574	200,229,316	(26,653,742)	(13.3%)
Propiedades de Inversión	3,990,230,000	3,987,330,000	2,900,000	0.1%
Total Activo	4,416,088,640	4,396,185,287	19,903,353	0.5%
Deuda Financiera (Saldo)	500,438,348	500,438,348	-	0.0%
Patrimonio Mayoritario	3,878,453,014	3,852,616,851	25,836,163	0.7%

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo tuvo un incremento de P\$41.6 millones durante el trimestre, principalmente por el efecto de la recuperación de IVA (P\$25.5 millones, incluyendo actualización), menores gastos y el flujo generado por nuestro portafolio.

Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al cierre del trimestre contabilizaban P\$173.6 millones, de los cuales P\$172.4 corresponden a IVA, derivado a su portafolio en desarrollo de Fibra Storage. El Fideicomiso solicitará devoluciones de dicho impuesto en el futuro.

Propiedades de inversión

El valor del portafolio es de P\$3,990.2 millones, registrando un incremento trimestral de P\$2.9 millones 0.1% después de contabilizar el CAPEX del periodo.

Patrimonio del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de P\$25.8 millones comparado con el cierre del trimestre anterior, explicado principalmente por la utilidad del periodo.

Deuda

Al 30 de septiembre 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	3T20	4T19
Tranche A*	Hipotecario	22-dic-16	22-dic-24		123,480,000	139,230,000
Tranche B	Hipotecario	27-feb-18	26-dic-25	TIIE + 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					(99,938)	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,338,410	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(21,282,508)	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					479,055,902	460,747,380

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

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

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

Cumplimiento Regulatorio (Anexo AA - CUE)

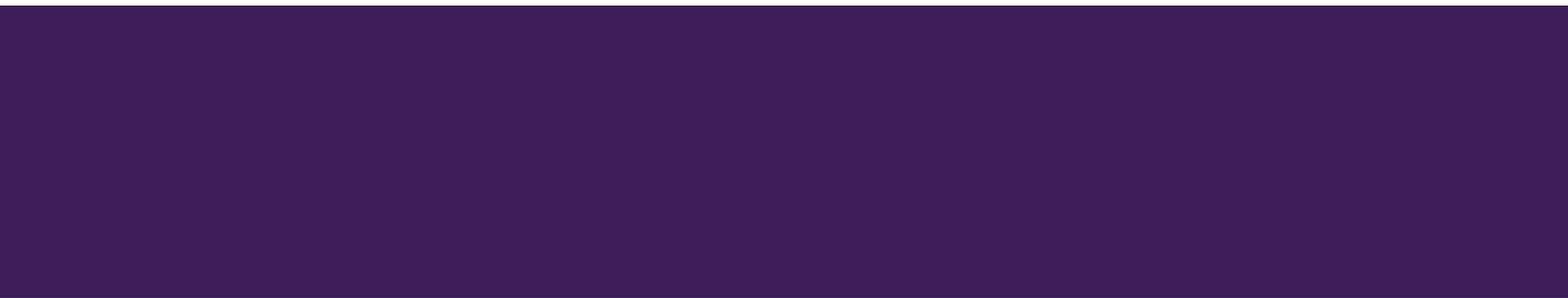
Regulación	STORAGE	Límite	
Índice de cobertura de servicio de la deuda (A)	2.77x	Mayor o igual al 1x	Cumple ✓
Nivel de endeudamiento (B)	11.3%	Menor o igual a 50%	Cumple ✓

(A)		(B)	
AL _{3T20} Activos Líquidos al cierre del trimestre - excluyendo efectivo restringido	182,102,281	Financiamientos	500,338,410
IVA _{P6T} IVA por recuperar, próximos 6 trimestres	173,575,574	Deuda Bursátil	-
UO _{P6T} Utilidad Operativa -después de distribuciones, próximos 6 trimestres	291,613,851	Deuda Financiera	500,338,410
LR _{3T20} Líneas Revolventes no dispuestas	-	Activos Totales	4,416,088,640
TOTAL Recursos	647,291,705		
IP _{P6T} Pago de Intereses, próximos 6 trimestres	52,753,272		
PP _{P6T} Amortización de Principal, próximos 6 trimestres	64,987,031		
KP _{P6T} CAPEX recurrente, próximos 6 trimestres	10,000,000		
DP _{P6T} CAPEX Desarrollo no discrecional, próximos 6 trimestres	105,889,464		
TOTAL Usos	233,629,766		
P6T = Próximos seis trimestres. Cifras en Pesos (P\$)			



**Estados Financieros Consolidados
STORAGE18**

Tercer trimestre 2020



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

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

	Nota	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 182,102,281	114,543,902
Cuentas por cobrar, neto		7,595,151	2,712,425
Partes relacionadas	7	11,632,085	3,207,736
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	8	173,575,574	207,594,389
Pagos anticipados		1,973,547	400,265
Total de activo circulante		376,878,638	328,458,717
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	11	33,912,964	33,218,048
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	-	5,213,445
Mobiliario y equipo, neto		306,319	305,942
Propiedades de inversión	10	3,990,230,000	4,074,130,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10	14,760,719	-
Total de activo no circulante		4,039,210,002	4,112,867,435
Total Activo		\$ 4,416,088,640	4,441,326,152
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda	11	\$ 21,282,508	76,753,878
Proveedores y acreedores diversos		6,386,513	7,525,730
Provisiones y pasivos acumulados		7,989,004	4,883,776
Partes relacionadas	7	14,803,339	12,344,661
Depósitos en garantía		192,205	192,205
Anticipo de clientes		7,926,155	8,550,702
Total de pasivo circulante		58,579,724	110,250,952
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	11	479,055,902	460,747,380
Total Pasivo		537,635,626	570,998,332
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportaciones al fideicomiso	12	2,591,735,628	2,566,164,927
Utilidades retenidas		1,286,717,386	1,304,162,893
Total Patrimonio del Fideicomiso		3,878,453,014	3,870,327,820
Total Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso		\$ 4,416,088,640	4,441,326,152

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

	Nota	Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Ingresos por:					
Arrendamiento		\$ 184,798,995	89,382,735	65,089,993	37,765,275
Otros		15,447,084	5,504,490	7,892,116	1,681,438
Total de ingresos		200,246,079	94,887,225	72,982,109	39,446,713
Gastos generales:					
Operativos		47,167,579	24,869,040	16,328,265	9,754,522
Comisiones y honorarios	7	20,014,031	16,106,826	6,020,131	5,010,294
Predial		4,222,220	1,329,342	1,772,891	156,056
Depreciación		92,937	31,850	36,215	23,965
Otros		507,174	1,295,135	282,956	136,909
Total de gastos generales		72,003,941	43,632,193	24,440,458	15,081,746
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	10(b)	(125,044,680)	352,583,413	(17,356,812)	352,583,413
Utilidad de operación		3,197,458	403,838,444	31,184,839	376,948,380
Costo financiero:					
Gasto por intereses		(30,386,839)	(17,287,436)	(5,735,472)	(16,291,542)
Ingreso por intereses		2,680,773	8,593,931	1,228,644	5,381,919
Ganancia en cambios, neta		25,089	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros		(199,876)	-	(99,938)	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión		7,237,888	-	(352,508)	-
Costo financiero, neto		(20,642,965)	(8,693,505)	(4,959,274)	(10,909,623)
(Pérdida) utilidad neta consolidada		\$ (17,445,507)	395,144,939	26,225,565	366,038,757

Estados de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidados intermedios condensados
Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	1,326,386,641	-	1,326,386,641
Utilidad neta consolidada		-	395,144,939	395,144,939
Saldos al 30 de septiembre de 2019		\$ 2,380,206,672	1,058,915,419	3,439,122,091
Aumento de patrimonio	12 (a)	25,960,103	-	25,960,103
Efecto de capitalización de gastos por aportación	12	(389,402)	-	(389,402)
Pérdida neta consolidada		-	(17,445,507)	(17,445,507)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	12	\$ 2,591,735,628	1,286,717,386	3,878,453,014

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

	Nota	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período		\$ (17,445,507)	395,144,939
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		92,937	31,850
Minusvalía (plusvalía) del ejercicio de las propiedades de inversión	10	125,044,680	(352,583,413)
Efecto de valuación de instrumentos financieros		199,876	-
Intereses a favor		(2,680,773)	(8,593,931)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:			
Intereses a cargo		30,386,839	17,287,436
Subtotal		135,598,052	51,286,881
Cuentas por cobrar, neto		(4,882,726)	(3,476,902)
Cuentas por cobrar a largo plazo		5,213,445	(3,579,269)
Partes relacionadas		(5,965,671)	12,202,761
Otras cuentas por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		34,018,815	(117,536,160)
Pagos anticipados		(1,573,282)	(599,994)
Proveedores y acreedores diversos		(1,139,217)	(1,524,961)
Provisiones y pasivos acumulados		3,105,230	1,843,037
Anticipos de clientes		(624,545)	-
Flujos netos de efectivo generado por actividades de operación		163,750,101	(61,384,607)
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(36,110,017)	(252,379,657)
Intereses capitalizados en propiedades de inversión		(5,034,668)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(14,760,719)	(364,927)
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(93,314)	-
Intereses cobrados		2,680,773	8,593,931
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(53,317,945)	(244,150,653)
Efectivo excedente (a obtener)e de actividades de financiamiento)		110,432,156	(305,535,260)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de patrimonio al fideicomiso		25,960,103	286,924,910
Préstamos obtenidos de entidades financieras	11	-	250,000,000
Pago del principal del crédito	11	(37,362,723)	(57,020,000)
Pago por costos financieros relacionados con el préstamo	11	-	(4,125,355)
Gastos por colocación de CBFÍ's		(389,402)	-
Intereses pagados		(30,386,839)	(17,287,436)
Efectivo restringido	11	(694,916)	(1,020,312)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		(42,873,777)	457,471,807
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		67,558,379	151,936,547
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del periodo		114,543,902	47,296,143
Al final del periodo		\$ 182,102,281	199,232,690
Transacciones que no requirieron efectivo:			
Aportación de inmuebles a cambios de CBFÍ's emitidos		-	1,039,461,731

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 (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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y por los nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 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 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar, misma que fue atendida mediante recurso de apelación interpuesto por FIBRA Storage con fecha 4 de septiembre de 2020 y fue contestado el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.
- b) 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 realizó una alianza con un proveedor de productos de limpieza y desinfección para garantizar que nuestras sucursales sean lugares seguros con la implementación de los más estrictos protocolos de higiene y seguridad.
 - 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.
- c) 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.

(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 CBF-

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

(e) Patrimonio-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

		30/09/2020	31/12/2019
Efectivo	\$	18,725,042	16,275,518
Inversiones		163,306,239	98,268,384
	\$	182,031,281	114,543,902

Las inversiones se realizan 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) CBFs -

Al 30 de septiembre de 2020, el Fideicomiso mantiene en circulación 200,000,000 CBFs 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:

Contraprestación de Administración Base

Fibra Storage pagará al Administrador una contraprestación equivalente a 35 (treinta y cinco) puntos base sobre el valor bruto de los Activos Inmobiliarios conforme al valor razonable (fair value) de las propiedades para cubrir los gastos operativos. Al 30 de septiembre de 2020, el gasto por administración base por los nueve y tres meses terminados es de P\$10,513,921 y P\$3,488,913, respectivamente.

Contraprestación por Desarrollo

Fibra Storage, pagará al Administrador o a la persona que éste determine, previa instrucción y comparecencia del Administrador, una contraprestación equivalente al 5% (cinco por ciento) de los costos incurridos en relación con el desarrollo o mejoras de capital realizadas a las propiedades o nuevos desarrollos relacionados con los Activos Inmobiliarios, incluyendo adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2020, el gasto por desarrollo por los nueve y tres meses terminados es de P\$2,019,475 y P\$845,783, respectivamente.

Contraprestación por Administración de Inmuebles

Fibra Storage, directamente o a través del Fideicomiso CIB/2981 o cualquier otro vehículo de inversión, pagará al Administrador una contraprestación equivalente al 7% (siete por ciento) de (i) los ingresos obtenidos por la renta de unidades de auto almacenamiento en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios, así como áreas y espacios destinados a la renta, más (ii) los ingresos por las ventas de accesorios que se realicen en las sucursales ubicadas en los Activos Inmobiliarios. Al 30 de septiembre de 2020, el gasto por administración de inmuebles por los nueve y tres meses terminados es de P\$13,169,447 y P\$4,466,210, respectivamente.

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

	30/09/2020	31/12/2019
<u>Cuentas por cobrar</u>		
LCA Operadora, S.A. de C.V.	\$ 10,741,372	2,393,869
U-Storage de México S. A. de C. V.	890,713	813,867
	\$ 11,632,085	3,207,736
<u>Cuentas por pagar</u>		
LCA Bodegas, S. A. de C. V.	\$ 6,298,791	8,336,049
Self Storage Management, S. de R. L. de C. V.	5,008,661	1,114,259
U-Storage Servicios, S. A. de C. V.	2,476,009	158,811
Self Storage Development, S. A. P. I. de C. V.	1,019,878	1,744,387
LCA Vallejo, S. A. P. I. de C. V.	-	991,155
	\$ 14,803,339	12,344,661

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

<u>Gastos por</u>		30/09/2020	31/12/2019
Administración Base	\$	10,513,921	8,519,961
Desarrollo		2,019,475	12,909,222
Administración de Inmuebles		13,169,447	4,958,482
	\$	25,702,843	26,387,665

(8) Otras cuentas por recuperar -

Otras cuentas por recuperar se integran como sigue:

		30/09/2020	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado por recuperar *	\$	172,417,576	206,597,386
Deudores diversos		621,803	621,803
Impuesto Sobre la Renta retenido		536,195	375,200
	\$	173,575,574	207,594,389

(*) El Fideicomiso presentará 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:

	30/09/2020	31/12/2019
Terrenos	163,230,000	163,230,000
Edificios	3,827,000,000	3,910,900,000
\$	3,990,230,000	4,074,130,000

	30/09/2020
Saldo inicial	4,074,130,000
Construcción en proceso	41,144,680
Revaluación del ejercicio	(125,044,680)
Saldo final	\$ 3,990,230,000

c) Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión-

Las (pérdidas) 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 septiembre de 2020 y 2019, el efecto por revaluación del período fue una minusvalía por \$(125,044,681) pesos y una plusvalía de \$352,583,413 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 se muestra en la hoja siguiente.

Deuda	Tipo de Préstamo	Disposición	Vencimiento	Tasa	30/09/2020	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	TIIE + 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					(99,938)	(299,814)
TOTAL Préstamos Bancarios					500,338,410	537,501,258
(-) Vencimientos de Deuda - Circulantes					(21,282,508)	(76,753,878)
Vencimientos de Deuda - Largo Plazo					479,055,902	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 TIIE a 28 días más un spread de 3.00% lo cual representa 70 puntos base por encima del spread pagado al 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019, el Fideicomiso mantiene \$33,912,964 y \$33,218,048, respectivamente como efectivo restringido de largo plazo (equivalentes a el pago de tres meses de capital e intereses) derivado del préstamo con Banorte.

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

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

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

El contrato de préstamo establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer por parte del Fideicomiso. Estas obligaciones han sido cumplidas al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 asciende a \$2,591,735,628 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.

Capitalización de gastos por aportación de inmuebles-

Corresponde a los gastos inherentes a la aportación realizada en julio de 2020 que se reconocieron en otras cuentas del Patrimonio. Estos gastos se registran por un total de P\$389,402.

(13) Compromisos y pasivos contingentes-

A continuación, se mencionan los siguientes compromisos:

- a) El 31 de agosto de 2020, FIBRA Storage celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble, con una vigencia de 5 años, que surtirá efecto una vez que se entregue el bien arrendado. Dicho contrato estipula un periodo de gracia de 120 días, el cual se utilizará para realizar adecuaciones; el pago de renta iniciará al término del periodo de gracia.
- b) El 26 de agosto de 2020, FIBRA Storage fue notificado de un procedimiento ordinario mercantil en su contra mediante el cual se pretende el cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa de un inmueble, imponiendo una medida cautelar, misma que fue recurrida mediante recurso de apelación interpuesto por FIBRA Storage con fecha 4 de septiembre de 2020 y fue contestado el escrito inicial de demanda con fecha 21 de septiembre de 2020 y que por lo reciente del procedimiento, se encuentra en trámite de substanciación.

- c) 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.
- d) 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).

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

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

	Montos históricos consolidados (9M 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (9M 2020)	Montos históricos consolidados (9M 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (9M 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 184,798,995	-	184,798,995	89,382,735	14,735,385	104,118,120
Otros	15,447,084	-	15,447,084	5,504,490	(891,871)	4,612,619
Total de ingresos	200,246,079	-	200,246,079	94,887,225	13,843,514	108,730,739
Gastos generales:						
Operativos	47,167,579	-	47,167,579	24,869,040	3,101,493	27,970,533
Comisiones y honorarios	20,014,031	-	20,014,031	16,106,826	732,903	16,839,729
Predial	4,222,220	-	4,222,220	1,329,342	735,506	2,064,848
Depreciación	92,937	-	92,937	31,850	302	32,152
Otros	507,174	-	507,174	1,295,136	142,845	1,437,981
Total de gastos generales	72,003,941	-	72,003,941	43,632,193	4,713,050	48,345,243
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(125,044,680)	-	(125,044,680)	352,583,413	(282,120,695)	70,462,718
Utilidad de operación	3,197,458	-	3,197,458	403,838,444	(272,990,230)	130,848,214
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(30,386,839)	-	(30,386,839)	(17,287,436)	(6,932,839)	(24,220,275)
Ingreso por intereses	2,680,773	-	2,680,773	8,593,931	(4,881,702)	3,712,229
Ganancia (pérdida) en cambios, neta	25,089	-	25,089	-	(960)	(960)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(199,876)	-	(199,876)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	7,590,396	-	7,590,396	-	-	-
Costo financiero, neto	(20,642,965)	-	(20,642,965)	(8,693,505)	(11,815,501)	(20,509,006)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(17,445,507)	-	(17,445,507)	395,144,939	(284,805,731)	110,339,208

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

	Montos históricos consolidados (3T 2020)	Ajustes proforma	Información proforma (3T 2020)	Montos históricos consolidados (3T 2019)	Ajustes proforma	Información proforma (3T 2019)
Ingresos por:						
Arrendamiento	\$ 65,089,993	-	65,089,993	37,765,275	26,166,699	63,931,974
Otros	7,892,116	-	7,892,116	1,681,438	219,344	1,900,782
Total de ingresos	72,982,109	-	72,982,109	39,446,713	26,386,043	65,832,756
Gastos generales:						
Operativos	16,328,265	-	16,328,265	9,754,522	6,349,187	16,103,709
Comisiones y honorarios	6,020,131	-	6,020,131	5,010,294	2,577,867	7,588,161
Predial	1,772,891	-	1,772,891	156,056	856,998	1,013,054
Depreciación	36,215	-	36,215	23,965	10,864	34,829
Otros	282,956	-	282,956	136,909	7,597	144,506
Total de gastos generales	24,440,458	-	24,440,458	15,081,746	9,802,513	24,884,259
Revaluación del ejercicio de las propiedades de inversión	(17,356,812)	-	(17,356,812)	352,583,413	16,967,466	369,550,879
Utilidad de operación	31,184,839	-	31,184,839	376,948,380	33,550,996	410,499,376
Costo financiero:						
Gasto por intereses	(5,735,472)	-	(5,735,472)	(16,291,542)	(15,603,714)	(31,895,256)
Ingreso por intereses	1,228,644	-	1,228,644	5,381,919	-	5,381,919
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(99,938)	-	(99,938)	-	-	-
Efecto de valuación de instrumentos de inversión	(352,508)	-	(352,508)	-	-	-
Costo financiero, neto	(4,959,274)	-	(4,959,274)	(10,909,623)	(15,603,714)	(26,513,337)
Utilidad neta consolidada	26,225,565	-	26,225,565	366,038,757	17,947,282	383,986,039

**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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020.
